

## ***IJĀRAH MUNTAHIYAH BI AL-TAMLĪK:*** **SEBUAH ALTERNATIF PEMBERDAYAAN TANAH WAKAF**

***Sunan Autad Sarjana***

Program Pascasarjana Universitas Darussalam Gontor

Email: sunanautad@gmail.com

***Iza Hanifuddin***

Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Ponorogo

Email: izahanifuddin@iainponorogo.ac.id

### **Abstract**

Indonesia has a very extensive waqf land. Every year is always increasing. Size donated land is a great potential for the public welfare if managed with productive and professional. However, the institution of waqf as *nādhir* often find it difficult to finance the development and management of the donated land. This article is a literature review that aims to seek an alternative agreement that can be used to empower the donated land. The results showed that much of the literature of jurisprudence has defined-contract agreement for the empowerment of waqf land. Among the contract is *ijārah* classified traditional ceremony in the empowerment of waqf land. Therefore, more advanced economic system, then the contract development experience and innovation to be *ijārah muntahiyah bial-Tamlik*. This contract helped *nādhir* in financing to empower the donated land. Because all costs empowerment of financiers, and after completion of the contract, the investor will transfer ownership of the building to *nādhir*.

### **Abstrak**

Indonesia memiliki tanah wakaf yang sangat luas. Setiap tahunnya senantiasa mengalami peningkatan. Luas tanah wakaf ini merupakan potensi besar untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat jika dikelola dengan produktif dan profesional. Akan tetapi, lembaga wakaf sebagai *nādhir* seringkali mendapatkan kesulitan untuk membiayai pengembangan dan pengelolaan tanah wakaf tersebut. Artikel ini merupakan kajian pustaka yang bertujuan untuk mencari akad alternatif yang bisa digunakan dalam memberdayakan tanah wakaf. Hasil kajian menunjukkan bahwa banyak literatur fikih telah menentukan akad-akad untuk pemberdayaan tanah wakaf. Di antara akad tersebut adalah *ijārah* yang tergolong akad tradisional dalam pemberdayaan tanah wakaf. Oleh karena sistem perekonomian yang semakin maju, maka akad tersebut mengalami pengembangan dan inovasi hingga menjadi *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*. Akad ini banyak membantu *nādhir* dalam pembiayaan untuk memberdayakan tanah wakaf. Karena semua biaya pemberdayaan dari pemodal, dan setelah selesai akad, pemodal akan mengalihkan kepemilikan bangunan kepada *nādhir*.

**Keywords:** *Ijārah*, *iqtinā'*, IMBT, Endowments, Empowerment

## A. Pendahuluan

Pada dasarnya, jenis-jenis akad dalam muamalah senantiasa berkembang dan memunculkan bentuk-bentuk akad baru yang belum pernah ada sebelumnya. Akad-akad tersebut terbentuk secara alami seiring dengan perkembangan interaksi antar manusia untuk memenuhi kebutuhan masing-masing dengan cara yang disepakati. Hal ini selaras dengan karakteristik dasar bermuamalah yang bersifat inovatif dan juga sejalan dengan kaidah bahwa hukum asal dari segala bentuk muamalah adalah boleh, kecuali jika ada dalil yang menunjukkan keharamannya.

Mengantisipasi akad-akad baru yang bermunculan, fiqh muamalah mengkategorikan akad menjadi dua macam, pertama, '*Uqūd Musammā*, yaitu akad-akad yang sudah dinamai oleh syara' dan ditentukan serta dijelaskan ketentuan hukumnya. Dan kedua, '*Uqūd Ghayr Musammā*, yaitu akad-akad yang belum dinamai dalam syara' dan belum dijelaskan serta ditentukan ketentuan-ketentuan hukumnya.<sup>1</sup> Di antara akad yang belum dikenal dan dinamai dalam khazanah fiqh klasik adalah akad *ijārah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT). Akad ini merupakan inovasi dari akad *ijārah* yang telah lama diterapkan di masyarakat. Salah satu manfaat dari akad ini adalah bisa dipergunakan untuk pembiayaan dalam pengelolaan tanah wakaf yang jumlahnya sangat besar di Indonesia.

Tanah wakaf di Indonesia sangatlah luas, dan setiap tahunnya selalu mengalami peningkatan. Menurut data dari Direktorat Pemberdayaan Wakaf Kementerian Agama Republik Indonesia pada bulan maret tahun 2014, Indonesia memiliki tanah wakaf di 435.395 lokasi yang tersebar di seluruh provinsi, dengan luas seluruhnya 4.142.464. 287,90 m<sup>2</sup> dimana 288.429 sudah bersertifikat wakaf<sup>2</sup>. Adapun pada bulan maret 2016, tanah wakaf tersebar di 435.768 lokasi, dengan total luas tanah wakaf 4.359.443.170,00 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Luasnya tanah wakaf di Indonesia tidak akan memberikan manfaat yang besar jika tidak diperhatikan pemberdayaannya. Hal ini, karena ajaran wakaf mengisyaratkan bahwa wakaf hanya bisa diambil manfaatnya dengan tanpa mengurangi nilai barang yang diwakafkan. Barang wakaf juga tidak boleh dijual, dihibahkan dan diwariskan. Ini artinya benda wakaf hanya boleh dikelola dan didayagunakan sehingga mendatangkan hasil atau buah yang akan di-tasharruf-kan kepada orang yang berhak menerima sesuai dengan ketentuan orang yang telah mewakafkan. Berangkat dari latarbelakang di atas, penelitian ini akan mengkaji secara khusus terkait *ijārah muntahiyah bi al-tamlik* sebagai alternatif pemberdayaan tanah wakaf.

<sup>1</sup> Teungku Muhammad Hasbi as-Shiddiqie, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999), 93

<sup>2</sup> "Data Tanah Wakaf di Indonesia," dalam <http://smart-foundation.blogspot.co.id/2015/06/data-tanah-wakaf-di-indonesia.html> diakses pada 3 November 2017

<sup>3</sup> "Data Wakaf Tanah" dalam <http://bwi.or.id/index.php/in/tentang-wakaf/data-wakaf/data-wakaf-tanah.html> diakses pada 3 November 2017

## B. Konsep *Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT)

Muamalah merupakan bagian dari hukum Islam yang mengatur hubungan manusia dengan dengan sesamanya. Model muamalah boleh berkembang sesuai dengan tuntutan zaman dan kebutuhan dengan syarat tidak bertentangan dengan nash-nash syariat dan prinsip utama syari'ah yaitu *maqāshid syariah*. Hal ini dikarenakan hukum asal dari aktifitas mu'amalat adalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya. Sehingga inovasi dan kreasi dalam bidang ini adalah sesuatu yang tidak dilarang, selama tidak bertolak belakang dengan Alquran dan sunnah.

### 1. Definisi dan hukum *Ijārah*

Secara bahasa, *ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang memiliki arti upah atau kompensasi atas sebuah pekerjaan. Bentuk pluralnya adalah *al-ujūr*.<sup>4</sup> Adapun secara terminologi, banyak definisi yang diberikan para ulama dan imam madzhab<sup>5</sup>, akan tetapi dari sekian definisi bisa disimpulkan bahwa *ijārah* adalah akad pemindahan hak pakai (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*al-ujūr*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>6</sup> Pada dasarnya prinsip sewa menyewa sama dengan prinsip jual beli, bahkan dalam beberapa literatur, *ijārah* diartikan dengan *bay' al-manfa'ah* (jual beli manfaat). Perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Pada jual beli objek transaksinya adalah barang yang diikuti dengan pemindahan hak milik. Adapun objek transaksi pada akad *ijārah* adalah hak guna (pakai). Artinya, *ijārah* memberi kesempatan kepada penyewa untuk mengambil pemanfaatan dari barang sewaan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama. Manfaat yang bisa diambil dari akad *ijārah* bisa berupa manfaat suatu barang, seperti menempati suatu bangunan, rumah, kantor, atau mengendarai sepeda motor, mobil dan lain sebagainya. Juga bisa berupa manfaat suatu pekerjaan atau jasa, seperti jasa arsitek, penjahit, tukang servis kendaraan dan lain sebagainya.

Dasar hukum yang melandasi diperbolehkannya akad *ijārah* adalah Alquran, hadis Nabi saw. dan ijma' para ulama. Dalam surah *al-Qashash* ayat 26 Allah Swt. berfirman yang artinya: “*Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.*” Ayat ini

<sup>4</sup> Ibn al-Mandhur, *Lisānul 'Arab*, Tahqiq Abdullah Ali al-Kabir dkk, Jilid. 1, (Kairo: Dar al-Ma'arif, tt), 31.

Lihat juga; Louis Ma'Luf, *al-Munjid Fi al-Lughah wa al-'Alām*, (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 1994), 4.

<sup>5</sup> Abdurrahman al-Jaziriy, *al-Fiqh 'Ala al-Madzāhib al-Arbā'ah*, Jilid 3, (Kairo: Dar al-Hadits, 2004), 77-80.

<sup>6</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Jilid. 4, (Kairo: Dar al-Ilam al-'Arabiyy, 1999), 102.

menjelaskan tentang diperbolehkan mempekerjakan seseorang yang kuat lagi dapat dipercaya dengan imbalan tertentu. Dan itu adalah inti dari akad *ijārah*. Ayat tersebut juga mengisyaratkan bahwa ketika mempekerjakan seseorang, maka kekuatan fisik dan non fisik harus dijadikan pertimbangan. Di samping itu, dalam surat *al-Baqarah* ayat 233, Allah Swt. berfirman: “*Dan jika kamu ingin anakmu disusui oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran yang patut. Dan bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan*”. Di samping menyatakan bahwa hukum dari sewa menyewa adalah boleh, ayat ini juga menegaskan bahwa dalam akad ini harus ada upah yang harus dibayar oleh penyewa sebagai pengganti jasa yang diberikan.

Selain ayat al-Quran, ada beberapa hadits Nabi saw. yang berkaitan dengan akad ini. Di antaranya adalah hadits yang diriwayatkan oleh sayyidah Aisyah ra; “*Rasulullah saw. dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani ad-Diel yang memeluk agama para kafir Quraisy, kemudian beliau berdua membayar upah untuk tunggangan yang diberikan*”<sup>7</sup> Hadits ini menunjukkan bahwa ketika seseorang menyewakan sesuatu maka harus ditentukan upah sewanya dengan jelas. Upah tersebut bisa berupa kas ataupun non kas dalam jumlah yang jelas sejak akad *ijārah* disepakati. Para ulama juga sudah berkonsensus bahwa akad *ijārah* adalah akad yang dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu kala, tanpa ada seorang sahabat atau ulama pun yang mengingkarinya. Dengan demikian tidak ada alasan untuk melarang akad *ijārah*.<sup>8</sup>

Ada beberapa rukun *ijārah* yang harus dipenuhi<sup>9</sup>, yaitu:

- a) Pihak-pihak yang bertransaksi, yaitu *musta’jir* (penyewa atau pengguna jasa) dan *mu’jir* (pemilik objek sewa)<sup>10</sup>.
- b) Objek akad, yang meliputi *ma’jūr* (aset yang disewakan baik berupa barang maupun jasa) dan *ujrah* (upah sewa)<sup>11</sup>.

<sup>7</sup> Muhammad Ibn Ismail Ibn Ibrahim al-Bukhari, *al-jāmi’ ash-shahih*, Tahqiq Muhibbuddin al-Khatib dkk, Jilid 2, Kitab *al-ijārah* Bab *Idzā ista’jara ajīran ba’da tsalātsati ayyām*, (Kairo: al-Mathba’ah as-Salafiyah, 1400H), 131, Hadits no. 2264

<sup>8</sup> As-Sarakhsyī, *al-Mabsūth*, Jilid 12, (Kairo: Maktabah at-Turats, tt), 138

<sup>9</sup> Abdurrahman al-Jaziriy, *al-Fiqh ‘Ala al-Madzāhib al-Arba’ah*, 80

<sup>10</sup> Sebagaimana transaksi yang lain, kedua belah pihak yang bertansaksi dalam *ijārah* harus memenuhi dua persyaratan, yaitu; berakal dan *mumayyiz*, jika salah satu di antara keduanya hilang akal/gila atau masih belia dan belum mampu membedakan antara yang benar dan bathil, maka akadnya tidak sah. Lihat Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, 103

<sup>11</sup> Agar transaksi ini sah, maka dalam upah ditetapkan beberapa persyaratan, yaitu: *pertama*; upah merupakan harta bernilai yang ditentukan dengan jelas, *kedua*; upah tidak boleh berupa manfaat yang sama dengan manfaat yang diambil dari barang yang disewakan. Misalnya, menyewakan rumah untuk ditinggali dengan upah berupa meninggali rumah yang menyewa. Adapun jika manfaat yang dijadikan upah berbeda jenisnya dengan manfaat yang disewakan maka hal itu diperbolehkan. Lihat Abdurrahman al-Jaziriy, *al-Fiqh ‘Ala al-Madzāhib al-Arba’ah*, 83

- c) *Shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal maupun dalam bentuk lain.

## 2. Ijārah untuk Pembiayaan

Menurut Monzer Kahf, para ulama terdahulu telah memikirkan model-model pembiayaan wakaf tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pembiayaan merupakan hal penting yang harus dipikirkan oleh *nādhir* sebelum melakukan pengelolaan dan pengembangan aset wakaf.<sup>12</sup> Pada masa sekarang, model-model pembiayaan bertambah banyak, seiring dengan kemunculan Lembaga Keuangan Syariah, memungkinkan *nādhir* untuk mengadakan kerjasama dengan LKS dalam pembiayaan tanah wakaf. Atau dengan cara yang telah dikenal masyarakat, yaitu penggalangan dana dari masyarakat atau publik, dengan model wakaf uang, wakaf saham atau wakaf amal kolektif dan lain sebagainya.

Definisi mengenai pembiayaan dalam Kodifikasi Produk Perbankan Syariah lampiran SEBI No. 10/ 31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 perihal produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, sama dengan yang ada dalam UU Perbankan Syariah, yaitu yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa<sup>13</sup>: pertama; transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudlārahah* dan *musyārahah*, kedua; transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijārah* atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiyah bit tamlik*, ketiga; transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam*, dan *istishnā'*, keempat; transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardl*, dan kelima; transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* untuk transaksi multijasa.

Awal mulanya, Akad *ijārah* adalah salah satu bentuk aktifitas ekonomi atau akad dalam mu'amalah sebagaimana jual beli, yang dilakukan antara dua pihak, yaitu *mu'ajjir* atau *lessor* (pemberi sewa) dan *musta'jir/lessee* (penyewa). Akan tetapi pada perkembangannya akad ini bisa dimanfaatkan untuk pembiayaan. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli ataupun menyewa aset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini Lembaga Keuangan Syari'ah) untuk membiayai pembelian aset produktif. Kemudian pemilik dana membeli aset tersebut dan menyewakannya kepada pihak yang membutuhkan.

Selain rukun *ijārah* yang harus dipenuhi, ada dua hal yang harus diperhatikan dalam menggunakan akad *ijārah* sebagai pembiayaan. *Pertama*,

<sup>12</sup> Monzer Kahf, *al-Waqf al-Islāmiy; Tathawwuruh, Idāratuh, Tanmiyyatuh*, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2006), 242

<sup>13</sup> A. Wangsawidjaya, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 191

beberapa syarat *ijārah* dalam hukum syariah harus terpenuhi. Dan yang pokok adalah<sup>14</sup>:

- a) Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan harus ditentukan dan diketahui kedua belah pihak dengan jelas. Selain itu, jasa atau manfaat tersebut harus bisa dinilai dan bisa dilaksanakan dalam kontrak<sup>15</sup>.
- b) Kepemilikan aset tetap pada pihak yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya, sehingga aset tersebut dapat memberikan manfaat kepada penyewa.
- c) Akad *ijārah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, maka akad *ijārah* masih tetap berlaku.
- d) Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelum kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual maka harganya ditentukan pada saat kontrak berakhir.

*Kedua*, sewa aset tidak dapat dipakai sebagai patokan tingkat keuntungan, dengan alasan:

- a) Pemilik aset tidak mengetahui dengan pasti umur aset yang disewakan. Aset hanya akan memberikan pendapatan pada umur produktifnya. Selain itu, harga aset tidak diketahui apabila akan dijual pada saat aset tersebut masih produktif.
- b) Pemilik aset tidak tahu pasti sampai kapan aset tersebut bisa disewakan selama masa produktifnya.<sup>16</sup>

Adapun ketentuan objek *ijārah* yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah sebagai berikut:

- a) Barang modal, aset tetap, misalnya: bangunan, gedung, kantor ruko dan lain-lain.
- b) Barang produksi seperti: mesin dan alat berat.
- c) Kendaraan transportasi meliputi darat laut dan udara.
- d) Jasa untuk membayar ongkos, uang sekolah, tenaga kerja, hotel, angkutan transportasi dan lain-lain.

### 3. *Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlik*

<sup>14</sup> Wahbah az-Zuhailiy, *al-Fiqh al-Islāmiy wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2007), 3808-3827

<sup>15</sup> Abdurrahman al-Jaziriy, *al-Fiqh 'Ala al-Madzāhib al-Arba'ah*, 87

<sup>16</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 101-102

Pada awal mulanya, akad ini muncul dan diterapkan di Inggris, kemudian seiring perkembangan zaman, negara-negara Islam pun mengenal dan mempraktikkan jenis akad ini<sup>17</sup>. Sejarah munculnya akad ini merujuk pada Undang-undang Inggris dalam mewujudkan apa yang dinamakan jual beli sewa atau pemindahan kepemilikan untuk mendorong para nasabah membeli secara kredit di bidang perdagangan, kemudian menjadikan laku produk-produk industri dengan menjual berbagai perabotan, peralatan, mesin-mesin, di mana kepemilikan barang masih tetap di tangan penjual sampai terbayar semua angsuran. Para pakar hukum Mesir menganggap jenis ini sebagai jual beli kredit. Sementara sistem Inggris menyederhanakannya dengan menyebutnya kontrak sewa. Sedangkan di Perancis, digolongkan sebagai transaksi terstruktur (murakkab) dalam dua transaksi yang terpisah, yakni transaksi sewa yang diiringi jual beli. Praktik yang ada di Perancis ini yang kemudian ditetapkan dalam fiqh Islam kontemporer.<sup>18</sup> Dalam akad jual-beli dengan kredit (*al-bay' bi al-thaman al-'ajil*), seringkali bank mendapatkan masalah dari nasabah, yaitu mereka berhenti melunasi cicilan, baik sengaja ataupun karena permasalahan financial, sementara hak kepemilikan telah berpindah tangan kepada nasabah.<sup>19</sup> Inovasi dalam akad IMBT menjadikan Bank dan Lembaga keuangan menemukan solusi dari permasalahan tersebut. Sebab, dalam akad ini aset yang disewakan tetap berada dalam kepemilikan bank sampai nasabah melunasi cicilan sebagaimana yang telah disepakati.

Akad ini telah marak dipraktikkan oleh masyarakat dan dipandang banyak mendatangkan manfaat. Oleh karena itu harus dicarikan solusi agar transaksi ini tetap bisa dilaksanakan dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Utamanya dengan prinsip keharaman penggabungan dua transaksi menjadi satu transaksi. Upaya inilah yang kemudian memunculkan konsep *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) atau *Ijārah wa al-Iqtinā'* atau *Ijārah Thumma al-Bay'* (AITAB) sebagai bentuk *hybrid contract* yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. IMBT adalah penggabungan antara akad *ijārah* dan *bay'*. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal tidak begitu

<sup>17</sup> Akad IMBT telah menjadi topic besar yang dibicarakan oleh para praktisi hukum konvensional sejak kemunculannya yang dikenal dengan nama '*Hire Purchase*'. Dalam hal ini, Hasan Ali as-Syadzily mengatakan; "This topic is a big topic which has been discussed by the practitioners of the civil law since the existing of '*Hire Purchase*' in 1846 until now. Through discussions and researches, they have discussed its forms by giving explanation from their opinions on the adaptation of this contract based on what have been agreed between parties to the contract, the conditions stipulated in the shighah (offer and acceptance) and the signatures that appear in the contract. Lihat IBFIM, *Leasing Ending With Ownership And Leasing Bond*, (Selangor: Percetakan Mesbah Sn Bhd, 2014), 24

<sup>18</sup> Wahbah az-Zuhailiy, *al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āshirah*, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2002), 396

<sup>19</sup> Sa'ad Ibn Turkiy al-Khatslan, *Fiqh al-Mu'āmalāt al-Māliyah*, (Riyadl: Dar as-Shami'iy, 2012), 144.

kuat dan jelas, maka hakikat IMBT lebih bernuansa sewa. Dari sisi *ijārah*, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang yang dimaksud pada akhir periode sewa. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa, sebelum transaksi jual beli dilakukan.<sup>20</sup>

Wahbah Zuhailiy mendefinisikan IMBT sebagai akad pemindahan hak pakai atas suatu barang selama kurun waktu yang ditentukan, dengan upah yang jelas, dan biasanya biayanya lebih besar daripada biaya sewa pada umumnya, dan kemudian diikuti dengan pemindahan hak milik dari pemilik barang kepada penyewa berdasarkan janji (*wa'dun*) pemindahan hak milik ketika di pertengahan atau akhir masa kontrak setelah penyewa melunasi upah sewa, dan perpindahan hak milik ini dengan akad baru, baik dengan akad hibah atau akad jual beli dengan harga riil atau simbolis.<sup>21</sup>

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlik* disebutkan bahwa yang dimaksud dengan akad sewa beli atau IMBT adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Definisi dari IMBT sebagai pembiayaan juga dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, bahwa yang dimaksud dengan akad *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi kepemilikan barang<sup>22</sup>. Penjelasan lebih lanjut mengenai akad ini bisa ditemukan dalam ketentuan butir 6 PSAK No.107 tentang akuntansi *ijārah* ditegaskan bahwa perpindahan kepemilikan suatu aset yang di-*ijārah*-kan dari pemilik kepada penyewa dalam IMBT dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *ijārah* yang dialihkan telah diselesaikan dan objek *ijārah* telah diserahkan kepada penyewa dengan akad terpisah.

Sebagaimana yang telah dipaparkan, bahwa akad ini merupakan gabungan antara dua transaksi menjadi satu transaksi, di mana hal ini termasuk yang dilarang oleh Rasulullah saw. Oleh karena itu, agar akad ini menjadi akad yang sah dalam perspektif syari'at, *Majlis Majma' al-Fiqh al-Islāmiy al-Dawliyy* yang kedua belas, diadakan di Riyadh dari tanggal 23 s/d 28 Desember 2000, memberikan batasan-batasan untuk akad IMBT yang diperbolehkan sebagai berikut:<sup>23</sup>

- a. Masing-masing akad harus berdiri terpisah, dengan kata lain, akad

<sup>20</sup> Adiwirman Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 223-225

<sup>21</sup> Wahbah az-Zuhailiy, *al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āshirah*, 394

<sup>22</sup> A. Wangsawidjaya, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, 267

<sup>23</sup> Sa'ad Ibn Turkiy al-Khatslan, *Fiqh al-Mu'āmalāt al-Māliyah*, 148



*ijārah* harus diselesaikan dulu, kemudian aset tersebut dijual kepada penyewa dengan akad baru, atau pihak pemilik aset menjanjikan akan menghibahkan aset yang disewakan tersebut di akhir masa kontrak, jika pihak penyewa ingin memiliki aset tersebut.

- b. Akad *ijārah* harus benar-benar terwujud dan bukan sekedar untuk menutup-nutupi akad jual beli yang hendak dilakukan.
- c. Kerusakan yang terjadi pada aset adalah tanggung jawab pemilik, bukan penyewa, selama kerusakan tersebut tidak disebabkan oleh kelalaian ataupun campur tangan penyewa.
- d. Jika dalam akad ini dimasukkan unsur asuransi untuk barang yang disewakan, maka akad asuransi ini harus merupakan akad tolong-menolong yang ditanggung oleh pemilik aset.
- e. Selama masa kontrak *ijārah*, maka hukum-hukum yang mengatur tentang *ijārah* harus diterapkan, dan hukum tentang jual beli juga harus diterapkan ketika pemindahan hak milik atas aset.

Berdasarkan definisi dan penjelasan dalam fatwa dan undang-undang di atas dapat disimpulkan bahwa:

- a. IMBT adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
- b. Bank Syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad IMBT sesuai prinsip syari'ah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.
- c. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan IMBT tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir<sup>24</sup>.

Dalam IMBT pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara, yaitu<sup>25</sup>:

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Dalam hal ini ada tiga metode dalam menentukan harga jual objek sewa, yaitu:
  - a) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu, ketika masa sewa

<sup>24</sup> A. Wangsawidjaya, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, 269

<sup>25</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, 103

sudah habis, maka aset dibeli oleh penyewa dengan harga wajar saat itu (harga pasar).

- b) Harga ekuivalen dalam periode sewa, maksudnya; penyewa membeli
  - c) Aset selama periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen yang disepakati.
  - d) Harga yang dibayar secara bertahap selama periode sewa, yaitu; pengalihan kepemilikan dilakukan secara bertahap dengan dibayar angsuran selama periode sewa.
- 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Artinya, ketika periode sewa habis, maka aset yang menjadi objek sewa dihibahkan oleh pemilik asal kepada penyewa. Dalam metode ini pengalihan hak milik tidak terlalu sulit, karena ketika akad hibah dilakukan oleh pemilik aset kepada penyewa, maka perpindahan hak milik sudah terjadi.<sup>26</sup>

Dalam praktik lembaga keuangan syariah, timbulnya akad *ijārah* maupun IMBT disebabkan oleh kebutuhan akan barang atau manfaat oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan financial. Jika nasabah mempunyai kemampuan keuangan, maka pemenuhan kebutuhan akan barang atau jasa tersebut pasti akan dilakukan secara langsung oleh nasabah tanpa melalui LKS. Dengan demikian, praktik *ijārah* maupun IMBT yang terjadi pada aktifitas Bank Syariah secara teknis merupakan perubahan cara pembayaran sewa dari tunai di muka (bank dengan pemilik barang atau jasa) menjadi angsuran (bank dengan nasabah) dan/atau pengunduran periode waktu pembayaran (d disesuaikan dengan kemampuan nasabah) atas biaya sewa yang telah dibayarkan di muka oleh bank.

### C. Wakaf dan Pengelolaannya

Kata wakaf berasal dari bahasa Arab *waqafa yaqifu* merupakan sinonim dari kata *habasa yahbisu* yang berarti menahan, berhenti atau diam di tempat.<sup>27</sup> Adapun secara terminology para imam madzhab berbeda pendapat dalam mendefinisikannya sehingga berbeda pula hakikat dan hukum wakaf dalam pandangan mereka.<sup>28</sup>

- a) Abu Hanifah berpendapat bahwa wakaf adalah menahan suatu benda

<sup>26</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam*, 139

<sup>27</sup> Wahbah az-Zuhailiy, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, 7599

<sup>28</sup> *Ibid.* Wahbah az-Zuhailiy, 7599-7602

yang menurut hukum tetap menjadi milik wāqif, dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebajikan.

- b) Madzhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wāqif, namun wakaf tersebut mencegah wāqif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada orang lain dan wāqif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya.
- c) Madzhab Shāfi'iy dan Ahmad Ibn Hanbal berpendapat bahwa wakaf adalah melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wāqif setelah sempurna prosedur perwakafan. wāqif tidak boleh melakukan apa saja terhadap harta yang diwakafkan, termasuk tidak boleh mewariskan harta wakaf kepada ahli warisnya. Wāqif menyalurkan manfaat harta yang diwakafkan kepada *mauquf 'alaih* sebagai sedekah yang mengikat, dimana wāqif tidak melarang penyaluran sumbangannya tersebut. Karena itu, wakaf menurut madzhab syafi'i adalah tidak melakukan apapun atas suatu benda, yang berstatus sebagai milik Allah Swt. dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu kebajikan (sosial).
- d) Menurut jumbuh ulama, termasuk di dalamnya Imam Abu Yusuf dan Muhammad Ibn Hasan dan beberapa ulama Syafi'iyah dan Hanbali, berpendapat bahwa wakaf adalah menahan hak orang yang berwakaf terhadap hartanya yang telah diwakafkan dengan tetapnya benda itu, untuk dimanfaatkan kepentingan umum dan kebaikan dalam rangka mendekatkan diri kepada Allah Swt.

Wakaf merupakan salah satu sumber dana yang penting dan besar sekali manfaatnya bagi kepentingan agama dan umat, khususnya Islam. Di antara manfaat wakaf adalah untuk pembinaan kehidupan beragama, peningkatan kualitas pendidikan, peningkatan kualitas kesehatan dan peningkatan kesejahteraan umat Islam, terutama bagi orang-orang yang tidak mampu, cacat, ataupun orang-orang usia lanjut dan lain sebagainya yang sangat memerlukan bantuan dari sumber dana wakaf. Wakaf sebagai salah satu ajaran Islam telah menandai adanya perhatian Islam yang tinggi atas masalah-masalah social yang berkembang dalam kehidupan umat di dunia. Jika dikelola dengan baik dan maksimal maka wakaf diharapkan bisa menjamin kualitas kehidupan yang dapat mewujudkan martabat kemanusiaan (*al-karamah al-insaniyah*).

Pelaksanaan wakaf di Indonesia pada umumnya masih didominasi pada

penggunaan untuk tempat-tempat ibadah, seperti masjid, ponpes, mushalla, ataupun langgar. Sedangkan pemanfaatan wakaf untuk meningkatkan kesejahteraan umum dalam bidang ekonomi masih sangat minim. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Imam Suhadi di Kabupaten Bantul Yogyakarta menunjukkan bahwa pemanfaatan wakaf untuk membantu kepentingan umum hanya 3%, yang berwujud sarana pendidikan dan sarana layanan kesehatan, sedangkan 97% dimanfaatkan untuk tempat-tempat ibadah. Adapun penggunaan wakaf di seluruh Indonesia 68% untuk tempat ibadah, 8,51% untuk sarana pendidikan, 8,40 untuk pemakaman, dan 14,60% untuk lain-lain.<sup>29</sup>

#### D. Pemberdayaan Wakaf

Pada dasarnya, pemberdayaan adalah usaha untuk mendatangkan hasil atau manfaat yang lebih besar dan lebih baik dengan memanfaatkan potensi yang dimiliki. Adapun pemberdayaan tanah wakaf bertujuan untuk mengembangkan dan memproduktifkan harta wakaf sebagai upaya untuk mendatangkan hasil atau manfaat yang sesuai dengan ketentuan dan syarat dari wāqif. Hasil atau manfaat dari harta wakaf adalah standar keberhasilan dari pemberdayaan tanah wakaf, maka semakin besar manfaat atau hasilnya, berarti semakin besar keberhasilan pihak pengelola (*nādhir*) dalam pemberdayaannya. Pemanfaatan harta wakaf harus memperhatikan bentuk harta yang diwakafkan, apakah berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Sejarah wakaf telah menunjukkan bahwa pemanfaatan harta wakaf pada masa Rasulullah saw. sangat sederhana karena karakteristik harta wakaf pada saat itu hampir seluruhnya adalah benda tidak bergerak, sebagaimana tanah dan bangunan.

Rasulullah saw. menurut sebagian pendapat ulama adalah orang yang pertama kali melaksanakan wakaf<sup>30</sup>. Beliau telah mewakafkan tanahnya untuk dibangun masjid. Pada tahun ketiga Hijrah beliau juga mewakafkan tujuh kebun kurma di Madinah, diantaranya adalah kebun A'raf, Shafiyah, Dalal, Barqah dan lain sebagainya. Kemudian diikuti oleh Abu Bakar ra yang mewakafkan sebidang tanahnya di Mekah untuk anak keturunannya yang

<sup>29</sup> Lihat Kementerian Agama Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Pedoman Pengelolaan dan Perkembangan Wakaf*, 2013, 65

<sup>30</sup> Mengenai siapa yang pertama kali melaksanakan wakaf dalam Islam, memang terdapat perbedaan pendapat. Ada yang mengatakan Rasulullah SAW, dan ada pula yang mengatakan Umar Ibn Khattab. Hal ini didasarkan pada hadits yang diriwayatkan dari Umar Ibn Syabbah dari 'Amr Ibn Sa'ad Ibn Mu'adz berkata: "*kami bertanya tentang awal mula wakaf dalam Islam? Orang Muhajirin mengatakan adalah wakaf Umar, sedangkan orang-orang Anshar mengatakan wakaf Rasulullah SAW.*" Lihat Ahmad Ibn Ali Ibn Hajar al-'Asqalaniy, *Fath al-Bāriy Syarh Shahih al-Bukhāriy*, Tahqiq Abdul Qadir Syaibah, Jilid 5, Bab *al-Waqf Kaifa Yuktab*, Riyadl: Maktabah al-Malik Fahd, 1421 H, 472

dating ke Mekah. Umar Ibn Khattab juga mewakafkan sebidang tanah di Khaibar. Kemudian disusul oleh sahabat Nabi yang lain. Adapun pada masa Umayyah dan Abbasiyah praktik wakaf semakin luas dan pemanfaatannya pun semakin berkembang seiring dengan perkembangan karakteristik wakaf pada saat itu. Pada masa itu, wakaf tidak hanya disalurkan untuk fakir miskin saja, tetapi juga dijadikan modal untuk membangun lembaga pendidikan, perpustakaan, membayar gaji staf dan guru, serta beasiswa untuk siswa dan mahasiswa. Harta wakaf pada saat itu tidak hanya dimanfaatkan untuk menyediakan layanan gratis seperti pendidikan dan kesehatan, namun juga digunakan untuk menghasilkan dana seperti disewakan.<sup>31</sup>

Menurut catatan sejarah, penghasilan yang diperoleh dari harta wakaf disalurkan untuk hal-hal sebagai berikut:

- a. Untuk masjid, yaitu penghasilan yang diperoleh dari tanah wakaf digunakan untuk operasional masjid, seperti pemeliharaan masjid, gaji imam dan takmir, guru pengajar agama, khatib jum'at dan kegiatan-kegiatan lainnya.
- b. Untuk pendidikan, bidang ini menempati urutan kedua dalam penerimaan hasil wakaf. dana wakaf biasanya meliputi perpustakaan, buku-buku, gaji guru, beasiswa bagi siswa tidak mampu, serta digunakan untuk penelitian ilmiah. Salah satu contohnya adalah Universitas al-Azhar Kairo, yang dibangun pada tahun 972 H dan dikembangkan dengan pembiayaan hasil atau manfaat wakaf.
- c. Untuk orang-orang miskin, yaitu mereka yang membutuhkan seperti, yatim piatu, orang-orang berhutang, orang-orang yang penopang ekonominya berada dalam penjara dan lain sebagainya. layanan kesehatan juga termasuk penerima hasil wakaf yang meliputi pembangunan rumah sakit, klinik kesehatan, gaji dokter, dan pekerja rumah sakit lainnya.

Pemanfaatan harta wakaf dalam sejarah tidak boleh diabaikan, karena sudah banyak bukti yang menunjukkan bahwa wakaf sangat berperan dalam keberlangsungan sarana public di masyarakat. Saat ini, sebagian besar rumah ibadah, perguruan tinggi, dan lembaga-lembaga keislaman dibangun di atas tanah wakaf, dan tidak sedikit pula dana dari penghasilan wakaf dimanfaatkan untuk kepentingan umat. Dengan demikian, wakaf dan manfaatnya telah menunjukkan peranan yang tidak kecil dalam pembangunan masyarakat muslim sepanjang sejarah. Hal tersebut tidak terlepas dari

---

<sup>31</sup> Lihat Kementerian Agama Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqh Wakaf*, 2006, 6

inti ajaran yang terkandung dalam wakaf, bahwa semakin banyak manfaat yang dinikmati umat dari harta wakaf maka semakin besar pula pahala yang mengalir kepada pihak yang berwakaf (*wāqif*).<sup>32</sup>

Oleh sebab itu, manfaat dari harta wakaf harus senantiasa ditingkatkan karena secara fikih pengembangan wakaf secara produktif adalah kewajiban yang harus dilakukan pihak pengelola wakaf (*nādhir*). Meskipun *nādhir* tidak termasuk rukun wakaf, namun dia memiliki peran penting dalam mengelola dan memproduktifkan harta wakaf, apalagi wakaf tanah. Karena pada umumnya pihak *wāqif* tidak menyertakan modal untuk pemanfaatan dan pengelolaan tanah wakaf, sehingga *nādhir* memikul tanggung jawab yang berat dalam mengelola tanah wakaf tersebut sesuai ketentuan *wāqif*. *Nādhir* memiliki tugas dan kewajiban untuk membangun, menyewakan, mengembangkan tanah wakaf tersebut agar memiliki hasil dan manfaat kemudian mendistribusikannya kepada pihak-pihak yang berhak menerimanya.

#### E. Manajemen Pendayagunaan Wakaf

Dalam tataran praktis, wakaf dapat dikelompokkan menjadi dua bagian: wakaf *muthlaq* dan wakaf *muqayyad*. Wakaf *muthlaq* merupakan praktik wakaf di mana *wāqif* menyerahkan aset yang diwakafkan kepada *nādhir* sepenuhnya untuk mengelola tanpa ada batas. Sedangkan wakaf *muqayyad* adalah wakaf dimana pihak *wāqif* menentukan syarat agar aset yang diwakafkan dikelola dengan cara tertentu dan hasilnya diberikan kepada pihak tertentu.

Dalam praktik wakaf *muthlaq*,<sup>33</sup> pihak pengelola (*nādhir*) lebih leluasa untuk melakukan upaya-upaya produktif sehingga hasil dan manfaat dari harta wakaf lebih banyak dan lebih baik. Secara historis, cara yang banyak ditempuh sebagaimana dijelaskan dalam buku-buku fikih adalah dengan jalan menyewakan aset wakaf tersebut. Hal ini karena sesuai kenyataan pada masanya bahwa mayoritas aset wakaf adalah harta tidak bergerak seperti lahan pertanian dan bangunan, atau seringkali disebut *al-iqār*.

Ada beberapa bentuk penyewaan yang bisa dilakukan *nādhir* untuk meningkatkan manfaat aset wakaf yang terdapat dalam konsep fikih:

- a) Sewa biasa (*ijārah*); dengan pertimbangan kemashlahatan harta

<sup>32</sup> Tulus, *Wakaf Tunai Dalam Perspektif Islam*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2005), 61-65

<sup>33</sup> Jika seorang wakif mewakafkan asetnya dan tidak menentukan kepada siapa harta wakaf itu disalurkan, seperti jika dia (wakif) hanya mengatakan: "rumah ini saya wakafkan", maka wakaf ini dianggap sah dalam madzhab Imam Malik. Adapun dalam madzhab Imam Syafi'i, tidak dianggap sah jika tidak ditentukan kepada siapa akan disalurkan manfaatnya. Lihat Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Jilid. 4, 288.

wakaf, para ulama madzhab sepakat membolehkan menyewakan harta wakaf, meskipun mereka berbeda pendapat dalam beberapa hal teknis.

- b) Akad sewa ganda (*'aqd al-ijāratāin*); akad ini dilakukan untuk mengatasi kekurangan modal dalam membuat bangunan di sebidang tanah wakaf. Untuk memperoleh modal diadakan kontrak sewa dengan seorang penyewa dalam jangka waktu yang lama, dengan dua tingkat sewa menyewa. Sewa pertama dibayar lebih dulu sejumlah yang memungkinkan untuk membangun bangunan yang diinginkan. Sedangkan sewa kedua merupakan sewa bulanan dengan harga yang lebih murah yang harus dibayar selama menghuni bangunan. Sewa kedua ini masih diperlukan untuk menghindari klaim dari pihak penyewa bahwa bangunan tersebut telah dibelinya.
- c) *Al-Hakru*,<sup>34</sup> dikenal pula dengan nama *at-tahkīr* atau *al-ihkār* yaitu akad sewa menyewa tanah wakaf untuk masa waktu yang lama, serta memberikan hak kepada penyewa untuk membangun sebuah bangunan dan tinggal di dalamnya, atau bercocok tanam di atas lahan pertanian dan memberinya hak untuk memperpanjang masa sewa setelah kontrak pertama habis, selama ia masih mampu untuk membayar uang sewa sesuai harga wajar (pasar).
- d) *Al-Irshād*,<sup>35</sup> yaitu kesepakatan dengan calon penyewa yang bersedia meminjami nadhir sejumlah dana untuk memperbaiki bangunan wakaf sebagai hutang yang kemudian akan dibayar dengan sewa aset wakaf tersebut.
- e) Pengembangan hasil sewa harta wakaf dengan membelikan barang-barang yang bisa menghasilkan, misalnya dengan pemberian modal pada pembangunan gedung yang kemudian dapat disewakan lagi.
- f) Dengan melakukan kerjasama (*syirkah*) dalam pengelolaan lahan pertanian wakaf, di samping dengan menyewakannya kepada pihak yang punya modal, juga mungkin dengan kerjasama *muzāra'ah*<sup>36</sup>.

## F. Implementasi Akad *Ijārah Muntahiyah Bi al Tamlik* (IMBT) Sebagai

<sup>34</sup> Tim penulis, *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah*, Jilid 18, (Kuwait: Kementerian Wakaf dan Urusan Agama, 1983), 53.

<sup>35</sup> Muhammad Rawas Qal'ahji, *Mu'jam Lughah al-Fuqahā'*, (Beirut: Dar an-Nafais, 1996), 34.

<sup>36</sup> *Al-Muzāra'ah* adalah kerjasama antara pemilik lahan pertanian dengan pengelola, dimana hasil pertanian dibagi antara mereka berdua sesuai dengan kesepakatan. Lihat: Muhammad Rawas Qal'ahji, *Mu'jam Lughah al-Fuqahā'*, 393

### Pembiayaan Dalam Pengelolaan Tanah Wakaf

Dalam pengelolaan dan pemberdayaan tanah wakaf, akad IMBT dipraktikkan dengan cara; *Pertama*; pihak *nādhir* tanah wakaf (baik individu maupun lembaga wakaf) mengajukan penyaluran dana kepada pemilik dana (individu maupun lembaga keuangan syariah) untuk pembangunan suatu bangunan di atas tanah wakaf. Setelah bangunan itu jadi, pihak *nādhir* mengelola bangunan tersebut selama masa akad yang telah disepakati dengan status sebagai penyewa bangunan tersebut. Pada masa akad itu berjalan, pihak *nādhir* membayar uang sewa kepada pemilik modal, dimana di dalamnya juga termasuk angsuran untuk pembelian bangunan tersebut. Setelah berakhir masa kontraknya, dan pihak *nādhir* telah melunasi seluruh pembayaran yang disepakati, maka pihak pemilik dana menghibahkan bangunan tersebut kepada pengelola wakaf (*nādhir*).

*Kedua*; pihak *nādhir* tanah wakaf meminta pemilik dana untuk membangun sebuah bangunan di atas tanah wakaf. Setelah bangunan itu jadi, pihak *nādhir* mengelola bangunan tersebut dengan status sebagai penyewa bangunan kepada pemilik modal, dengan konsekuensi *nādhir* membayar uang sewa secara rutin kepada pemilik dana. Di akhir akad, setelah uang sewa terbayar lunas, pihak penyandang dana menjual bangunan tersebut kepada *nādhir* dengan harga riil ataupun harga simbolis setelah masa kontrak habis. Dengan demikian bangunan tersebut menjadi milik pihak pengelola wakaf.

Akad IMBT sebagai instrument pembiayaan untuk pengelolaan tanah wakaf sangat efektif jika diterapkan pada pengembangan wakaf produktif. Sebagaimana yang dilakukan di beberapa Negara seperti Mesir, Yordania, Saudi Arabia dan Turki. Wakaf produktif di negara ini dikembangkan dalam bentuk flat, uang, saham, rumah sakit, real estate, ruko dan lain-lain yang semuanya dikelola secara profesional. Dengan demikian, hasilnya benar-benar dapat digunakan untuk mewujudkan kesejahteraan umat.<sup>37</sup> Keuntungan yang dihasilkan dari pengelolaan wakaf produktif bisa digunakan untuk membayar angsuran atau upah sewa selama bangunan tersebut masih menjadi milik penyandang dana.

Akad IMBT sangat membantu pihak lembaga wakaf sebagai *nādhir*. Sebab, biasanya orang yang mewakafkan tanahnya tidak menyertakan modal untuk pengelolaan dan pengembangan tanah wakafnya tersebut. Sehingga, *nādhir* seringkali menemukan kesulitan dalam mengelola dan mengembangkan tanah wakaf tersebut sesuai dengan ketentuan *wāqif* yang tertuang dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW). Apalagi jika dirujuk pada

<sup>37</sup> Lihat Kementerian Agama Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqh Wakaf*, 2006, 86



undang-undang wakaf tahun 2004 yang menyatakan bahwa *wāqif* berhak menarik kembali tanah wakafnya dan mengalihkan ke *nādhir* lain, jika *nādhir* dalam jangka waktu satu tahun semenjak ditandatanganinya AIW tidak memberdayakan tanah wakaf yang diterima sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh *wāqif*. Sehingga akad IMBT bisa dijadikan sebuah alternative untuk mengelola dan mengembangkan tanah wakaf.

Meskipun banyak keuntungan yang didapat lembaga wakaf dari IMBT, namun masih ada celah yang harus ditutup rapat. Pada umumnya akad IMBT memerlukan waktu yang lama untuk sampai pada pemindahan kepemilikan dari pemilik modal kepada pengelola wakaf, sehingga manfaat wakaf kurang segera bisa dirasakan oleh para penerima wakaf (*mauqūf alaih*). Oleh karenanya, dalam menentukan akad IMBT pihak lembaga wakaf sebagai *nādhir* harus membuat inovasi dan kreasi yang dapat mempercepat peralihan kepemilikan bangunan atau mempercepat manfaat dan faidah tanah tersebut agar lebih cepat dinikmati oleh pihak penerima wakaf.

Adapun dari sisi Bank atau Lembaga Keuangan Syariah sebagai penyalur dana, manfaat dari transaksi IMBT ini adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok, dan kepemilikan aset yang disewakan tetap berada pada pihak bank. Akan tetapi beberapa resiko yang mungkin terjadi dalam akad ini juga harus diperhatikan dan dicegah sejak awal akad. Resiko itu antara lain<sup>38</sup>:

- a. *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja. Sehingga pokok pembiayaan dan upah tidak kembali sebagaimana yang telah disepakati dalam akad antara Lembaga Keuangan Syariah (Bank syariah dan nasabah).
- b. Rusak; aset *ijārah* rusak, maka sesuai dengan hukum fiqh, pemeliharaan harus dilakukan oleh pihak Bank/Lembaga Keuangan Syariah sebagai pihak yang menyewakan. Hal ini menyebabkan bertambahnya biaya yang harus dikeluarkan oleh bank dan bertambahnya waktu untuk penyelesaian *non performing financing* (NPF), serta turunnya kesehatan pembiayaan bank (kolektibilitas pembiayaan menurun).<sup>39</sup>
- c. Berhenti; nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitungkan kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Untuk mengantisipasi resiko pembiayaan/ penyaluran dana kepada

<sup>38</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 119, Lihat juga; Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), 220

<sup>39</sup> A. Wangsawidjaya, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, 89

nasabah, maka bank syariah harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah serta kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya. Di samping itu, Bank syariah harus memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahannya, serta diwajibkan menyebar resiko dengan mengatur penyaluran pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan ataupun fasilitas lain sedemikian rupa sehingga tidak terpusat pada kelompok nasabah tertentu.<sup>40</sup>

## G. Kesimpulan

Akad *ijārah* merupakan akad tradisional yang telah lama dikenal dan masih relevan sampai saat ini untuk pembiayaan tanah wakaf. Seiring perkembangan zaman, akad ini telah berkembang dan mengalami inovasi. Di antara bentuk inovasi dari akad ini adalah *Ijārah Muntahiyah bi al Tamlik* yang merupakan penggabungan antara dua akad, yaitu akad *ijārah* dan *bay'* atau *hibah*. Pada hakikatnya, IMBT adalah akad pemindahan hak pakai atas suatu barang selama kurun waktu yang ditentukan dengan upah yang jelas, dan biaya lebih besar daripada biaya sewa pada umumnya, dan kemudian diikuti dengan pemindahan hak milik dari pemilik barang kepada penyewa berdasarkan janji (*wa'dun*) pemindahan hak milik ketika di pertengahan atau akhir masa kontrak setelah penyewa melunasi upah sewa. Perpindahan hak milik ini dilaksanakan dengan akad baru, yaitu dengan akad hibah atau akad jual beli dengan harga riil atau simbolis.

Akad ini sangat cocok dan efektif diterapkan di Indonesia, mengingat tanah wakaf di sini sangat banyak, akan tetapi sedikit sekali yang dikembangkan menjadi wakaf produktif ataupun untuk tujuan bisnis. Karenanya pihak lembaga wakaf sebagai *nādlir* yang didukung oleh kementerian Agama perlu mengambil alternatif pemberdayaan dengan akad *Ijārah Muntahiyah bi al Tamlik*. Di samping itu, pemerintah dalam hal ini kementerian agama perlu memberikan stimulus kepada bank atau lembaga keuangan syariah untuk ikut andil dalam investasi yang bisa mendorong pemberdayaan tanah wakaf. *Wallahu a'lam*.

## Daftar Pustaka

- ‘Asqalaniy, Ahmad Ibn Ali Ibn Hajar, *Fath al-Bāriy Syarh Shahih al-Bukhāriy*, Taḥiqq Abdul Qadir Syaibah, Jilid 5, Riyadl: Maktabah al-Malik Fahd, 1421H.
- A. Wangsawidjaya, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

<sup>40</sup> *Ibid.* A. Wangsawidjaya, 94

- as-Shiddiqie, Teungku Muhammad Hasbi, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999.
- Bukhari, Muhammad Ibn Ismail Ibn Ibrahim, *al-jāmi' ash-shahih*, Tahqiq Muhibbuddin al-Khatib dkk, Jilid 2, Kairo: al-Mathba'ah as-Salafiyah, 1400H.
- IBFIM, *Leasing Ending With Ownership And Leasing Bond*, Selangor: Percetakan Mesbah Sn Bhd, 2014.
- Ibn al-Mandhur, *Lisānul 'Arab*, Tahqiq Abdullah Ali al-Kabir dkk, Jilid. 1, Kairo: Dar al-Ma'arif, tt.
- Jaziriy, Abdurrahman, *al-Fiqh 'Ala al-Madzāhib al-Arba'ah*, Jilid. 3, Kairo: Dar al-Hadits, 2004.
- Kahf, Monzer, *al-Waqf al-Islāmiy; Tathawwuruh, Idāratuh, Tanmiyyatuh*, Damaskus: Dar al-Fikr, 2006.
- Karim, Adiwarmarman, *Bank Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Pedoman Pengelolaan dan Perkembangan Wakaf*, 2013.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqh Wakaf*, 2006.
- Khatslan, Sa'ad Ibn Turkiy, *Fiqh al-Mu'amalat al-Māliyah*, Riyadl: Dar as-Shami'iy, 2012.
- Ma'Luf, Louis, *al-Munjid Fi al-Lughah wa al-A'lām*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 1994.
- Qal'ahJi, Muhammad Rawas, *Mu'jam Lughah al-Fuqahā*, Beirut: Darun Nafais, 1985.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh as-Sunnah*, Jilid. 4, Kairo: Dar al-I'lām al-'Arabiy, 1999.
- Sarakhsyi, *al-Mabsūth*, Jilid 12, Kairo: Maktabah at-Turats, tt.
- Tim penulis, *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah*, Jilid 18, Kuwait: Kementerian Wakaf dan Urusan Agama, 1983.
- Tulus, *Wakaf Tunai Dalam Perspektif Islam*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2005.
- Zuhailiy, Wahbah, *al-Fiqh al-Islāmiy wa Adillatuhu*, Jilid 5, Damaskus: Dar al-Fikr, 2007.
- Zuhailiy, Wahbah, *al-Mu'amalāt al-Māliyah al-Mu'āshirah*, Damaskus: Dar al-Fikr, 2002.