

AL IJARAH - SEWA GUNA USAHA (LEASING) DALAM LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH

Oleh: Syarif As'ad

PENDAHULUAN

Perusahaan sewa guna usaha di Indonesia lebih dikenal dengan nama leasing. Kegiatan utama perusahaan sewa guna usaha adalah bergerak di bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang diinginkan oleh nasabah. Pembiayaan disini dimaksudkan jika seorang nasabah membutuhkan barang-barang modal seperti peralatan kantor atau mobil dengan cara disewa atau dibeli secara kredit dapat diperoleh diperusahaan leasing. Pihak leasing dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

Al Ijarah adalah akad perpindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership milkiyyah*) atas barang itu sendiri.¹ Secara harfiah Ijarah berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan property milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta atau sering disebut leasing (sewa beli) atau ijarah yang sering dipraktikkan oleh bank-bank Islam. Perbedaan antara penjualan (*bai*) dan Ijarah adalah pemindahan kepemilikan *vis-avis* pemindahan manfaat.

¹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Wacana Ulama & Cendikia*, (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), hal 155.

Maksudnya, property yang disewakan tetap dalam kepemilikan orang yang menyewakan dan hanya manfaatnya saja yang dipindahkan kepada penyewa.²

Ijarah sering juga diketahui sebagai sewa guna usaha, yaitu perjanjian antara *lessor* (perusahaan leasing) dengan *lessee* (nasabah) di mana pihak *lessor* menyediakan barang dengan hak penggunaan oleh *lessee* dengan imbalan pembayaran sewa untuk jangka waktu tertentu.³

DASAR HUKUM

1. Al Qur'an

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S. Al Baqarah: 233)

2. Al Hadits

روى ابن عباس أن النبي صلى الله عليه وسلم احتجم واعطى الحجام اجره (رواه أحمد والبخاري ومسلم)

“Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (HR. Bukhari dan Muslim).

² Marvyn K. Lewis dan Latifa M. Alqaoud, *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik, Prospek*, (Jakarta: Serambi, 2003), hal: 87.

³ Kasmir, SE., MM, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Press, 2002), hal: 257-258.

PRINSIP-PRINSIP SYARIAH DALAM IJARAH

Rukun dan ketentuan umum yang telah diatur dalam syariah sebagai prinsip yang digunakan sebagai landasan operasional Ijarah dapat dibagi dalam beberapa ketentuan;

1. *Sighat* (ucapan)

Sighat kontrak *ijarah* adalah pernyataan niat dari dua pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau tulisan. Pernyataan tersebut berupa penawaran dari pemilik asset dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa.

2. Pelaksanaan Ijarah

Hukum dasar *Ijarah* adalah bahwa kontrak itu harus bisa dilaksanakan. Bila tidak ada keterangan bagaimana pelaksanaan kontrak itu, atau tidak tercantum kapan kontrak itu dimulai, maka *ijarah* akan dimulai pada saat berkontrak dan akan dilaksanakan mulai saat itu. Para ulama sependapat bahwa pelaksanaan sebuah kontrak *ijarah* dapat ditunda sampai suatu waktu. Tetapi hal semacam itu dianggap oleh madzhab Hanafi sebagai kontrak yang tidak mengikat, dan karenanya mereka berpendapat bahwa *ijarah* yang mengikat adalah kontrak yang sudah dilaksanakan.

3. Syarat mengikat Ijarah

Sebagian besar ulama sepakat bahwa *ijarah* seperti jual-beli. Keduanya tidak bisa dibuat terikat kepada sebuah peristiwa pada masa yang akan datang atau pada syarat tertentu. Tetapi Ibnu Taimiyah dan Ibn al Jauziyah membolehkannya.

4. Pihak yang Berkontrak

Orang yang dianggap boleh melakukan kontrak *ijarah* adalah yang balligh dan berakal sehat. Kalangan ulama sepakat bahwa *ijarah* tidak sah bila dilakukan oleh orang-orang yang tidak kompeten. Orang yang dianggap kompeten adalah yang mempunyai kualifikasi dalam menggunakan uang.

Untuk kesempurnaan *ijarah* juga disyaratkan agar masing-masing pihak sepenuhnya rela atas kontrak tersebut. Selain itu, masing-masing pihak harus mempunyai wewenang untuk melakukan kontrak. Ini berasal dari pandangan madzhab Hanafi dan madzhab Maliki yang mengatakan bahwa kewenangan bertindak adalah syarat bagi kontrak untuk bisa dilaksanakan.

5. Objek

Objek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan asset serta sewa atas manfaat tersebut.

6. Manfaat

Kontrak harus terdiri dari penggunaan atau manfaat dari sebuah asset tertentu. Misalnya, seseorang berkata kepada yang lain, “Saya sewakan kepada Anda ini.” Atau penggunaan sebuah asset yang spesifikasinya diteriama berdasarkan penjelasan pemberi sewa, contohnya “Saya sewakan kepada Anda sebuah rumah, spesifikasinya begini dan begitu.”

7. Syarat Manfaat

Sesuatu yang harus menjadi objek *ijarah*, sekali lagi adalah manfaat penggunaan asset. Bukan asset itu sendiri. Manfaat harus bisa dinilai dan memang

dimungkinkan untuk dilaksanakan dalam kontrak. Penyewaan mobil mogok atau rusak permanen untuk dipakai sebagai kendaraan, jelas tidak diperkenankan.

Manfaat juga harus dikenali sedemikian rupa supaya bisa menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Para ulama sepakat bahwa *jahalah* yang mengakibatkan sengketa yang membatalkan kontrak.

8. Spesifikasi Manfaat

Manfaat harus diuraikan secara spesifik dengan menyatakan keadaan rinci suatu objek tersebut serta atau jangka waktunya. Berdasar uraian tentang manfaat tersebut, ijarah dibagi menjadi dua kategori:

- a. Ijarah asset yang manfaatnya dipenuhi dengan asset tertentu. Dalam ijarah ini, jika asset rusak maka ijarah menjadi batal. Contohnya adalah menyewakan rumah untuk tempat tinggal. Bila rumah tersebut ternyata tak bisa ditempati, ijarahpun batal.
- b. Ijarah yang spesifikasinya diterima berdasarkan penjelasan pemberi sewa. Dalam ijarah, perumusan manfaat didasarkan pada penjelasan pemberi sewa. Bila dalam waktu tertentu manfaat tersebut tidak dapat dipenuhi, misalnya karena kerusakan asset, pemberi sewa harus menyediakan penggantian⁴

⁴ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank*, hal 158.

JENIS-JENIS IJARAH

Ijarah secara umum dapat dibagi atau dikembangkan menjadi 3 bentuk ;

Ijarah Mutlaqah

Ijarah Mutlaqah atau Leasing, adalah proses sewa-menyewa yang bisa kita temui dalam kegiatan perekonomian sehari-hari, pengertian bentuk ini identik dengan definisi di atas.

Para ahli hukum muslim membagi lagi Ijarah Mutlaqah menjadi dua bentuk:

1. Menyewa untuk suatu jangka waktu tertentu
2. Menyewa untuk suatu proyek/usaha tertentu

Bentuk yang pertama banyak diterapkan dalam sewa-menyewa barang/assets sedang yang terakhir dipakai untuk menyewa pekerja/ahli untuk usaha-usaha tertentu.

Bai at-Takjiri atau Hire Purchase

Adalah suatu kontrak sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam kontrak ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sedemikian rupa sehingga sebahagian padanya merupakan pembelian terhadap barang secara berangsur. Bai at-Tkjiri dapat dikombinasikan dengan Bai al-Murabahah atau Bai Bithaman Ajil untuk tujuan pengadaan barang dan pembiayaan impor.⁵

Musyarakah Mutanaqisah/Descresing Participation

⁵ Bentuk kombinasi ini telah banyak dipakai oleh bank-bank syariah di luar negeri dengan sukses. Dalam bentuk ini bank setelah membiayai pengimporan barang sesuai dengan pesanan nasabah (secara Murabahah) langsung menyewakannya kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembayaran semua nasabah memiliki assets tersebut. Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta, UII Press, 2001), hal: 36.

Musyarakah Mutanaqisah/Descresing Participation adalah kombinasi antara Musyarakah dengan Ijarah (perkongsian dengan sewa). Dalam bentuk ini kedua belah pihak yang berkongsi menyertakan modalnya masing-masing (A) 20% dan (B) 80%, dengan modal 100% missal keduanya membelikan rumah yang kemudian disewakan kepada ke pemilik modal terkecil dengan harga sewa yang telah di sepakati bersama. Karena A bermaksud memiliki rumah tersebut pada akhir kontrak maka ia tidak mengambil bagian sewa miliknya, tetapi seluruhnya diserahkan ke B sebagai upaya penambahan prosentase modal miliknya. Dengan demikian untuk bulan kedua prosentase modal A akan bertambah dan B akan berkurang demikian seterusnya hingga A memiliki 100% dari modal perkongsian.⁶

OPERASIONAL

Dalam realitasnya, leasing merupakan suatu akad untuk menyewa sesuatu barang dalam kurun waktu tertentu. Leasing ini ada dua katagori global, yaitu *operating lease* dan *financial lease*. *Operating lease* merupakan suatu proses menyewa suatu barang untuk mendapatkan hanya manfaat barang yang disewanya, sedangkan barangnya itu sendiri tetap merupakan milik bagi pihak pemberi sewa. Sewa jenis pertama ini berpadanan dengan konsep ijarah di dalam syariaah Islam yang secara hukum Islam diperbolehkan dan tidak ada masalah.

Konsekwensinya, suatu ijarah didasarkan pada perjanjian antara orang yang menyewakan dan penyewa atas penggunaan aset tertentu. Orang yang menyewakan

⁶ Ibid, Muhammad, *Sistem...*, hal: 35-36

tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu. *Ijarah wa iqtina*, di lain pihak, lebih menyerupai sewa pembiayaan. Persewaan selama masa sewa ini cukup untuk melunasi (secara mengangsur) investasi perusahaan leasing dan mendatangkan laba.

Adapun *financial lease* merupakan suatu bentuk sewa dimana kepemilikan barang tersebut berpindah dari pihak pemberi sewa kepada penyewa. Bila dalam masa akhir sewa pihak penyewa tidak dapat melunasi sewanya, barang tersebut tetap merupakan milik pemberi sewa (perusahaan leasing). Akadnya dianggap sebagai akad sewa. Sedangkan bila pada masa akhir sewa pihak penyewa dapat melunasi cicilannya maka barang tersebut menjadi milik penyewa. Biasanya pengalihan kepemilikan ini dengan alasan hadiah pada akhir penyewaan, pemberian cuma-cuma, atau janji dan alasan lainnya. Intinya, dalam *financial lease* terdapat dua proses akad sekaligus : sewa sekaligus beli. Dan inilah sebabnya mengapa leasing bentuk ini disebut sebagai sewa-beli.⁷

Dalam cara ini, bank-bank membeli peralatan atau mesin-mesin dan menyewakannya kepada nasabah mereka yang pada akhirnya boleh memilih untuk membeli barang-barang tersebut. Pembayaran cicilan bulanannya terdiri atas dua komponen, yaitu, uang sewa untuk penggunaan peralatan dan cicilan untuk harga pembelian. Harga sewa asal untuk aset yang di-leasing-kan harus ditetapkan

⁷ Kurnia, *Hukum Syariah Seputar Leasing Atau Sewa Beli*, <http://sewabeli.info/hukum-syariah-seputar-leasing-atau-sewa-beli>, hal 1.

sebelumnya, tetapi dapat ditambahkan semacam semacam intensif keberhasilan bisnis. Nasabah juga dapat melakukan negosiasi untuk pembelian aset pada akhir periode. Dalam kasus demikian maka uang sewa yang dibayarkan sebelumnya akan merupakan bagian dari harga dikurangi imbalan bank.

Laba dari system *ijarah wa iqtina* adalah boleh, meskipun ada kesamaan dengan beban bunga. Menurut para fukaha, syariat membolehkan suatu beban tertentu yang berhubungan dengan aset berwujud (*tangible asset*) (sebagai kebaikan dari asset uang [*financial aset*]), karena dengan mengubah modal financial menjadi aset berwujud maka penyandang dana telah menerima resiko yang boleh dikompensasikan. *Ijarah wa iqtina* boleh mengambil opsi pembelian atau kalau tidak, opsi keharusan membeli pada akhir masa kontrak.

Karena yang membedakan dari Ijarah adalah bahwa aset tetap menjadi bank syariah, maka bank harus menawarkannya untuk disewakan setiap kali masa sewanya habis agar aset-aset itu tetap dipergunakan dalam jangka waktu yang lama. Dengan cara pembiayaan ini, bank menanggung resiko resesi atau menurunnya permintaan terhadap asset-aset tersebut. Leasing juga diperbolehkan dengan alasan bahwa karena tetap mempertahankan kepemilikan atas asset maka bank menanggung resiko keusangan yang lebih cepat. Perlengkapan persewaan sering digunakan dengan cara yang sifatnya sementara, apakah situasinya 'persewaan' atau sewa, pihak yang menyewakan bertanggungjawab atas pemeliharaan. Dalam hal 'persewaan' maka orang yang menyewakan, khususnya, juga bertanggungjawab untuk mengatasi

keusangan produk, sehingga persewaan dapat dianggap sebagai bisnis yang berorientasi jasa.

Leasing yang islami merupakan aktivitas utama bank-bank syariah. Meskipun digunakan terutama untuk membiayai peralatan berharga mahal, seperti pesawat terbang, leasing juga semakin banyak digunakan untuk membiayai barang-barang perlengkapan yang lebih kecil, seperti perlengkapan medis yang dibutuhkan oleh para dokter dalam praktik pribadinya. Sebuah lembaga keuangan Inggris telah mengadakan program penyediaan dana, yang disusun dalam kerangka sewa pembiayaan (*financing lease*), kepada perorangan, terutama ditujukan untuk warga negara Teluk, yang ingin membeli property di Inggris.⁸

STUDI BANDING SYARIAH DAN KONVENSIONAL

Adiwarman Karim (2003) memberikan pandangan mengenai persamaan dan perbedaan Ijarah dengan Leasing; karena Ijarah adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan ijarah ini dengan leasing. Hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal ihwal sewa-menyewa. Menyamakan ijarah dengan leasing tidak sepenuhnya salah, namun tidak sepenuhnya benar pula. Karena pada dasarnya, walaupun terdapat kesamaan antara ijarah dan leasing, namun ada beberapa karakteristik yang membedakannya. Sedikitnya ada lima aspek yang dapat

⁸ Marvyn K. Lewis dan Latifa M. Alqaoud, *Perbankan ...* ibid, hal : 89.

kita cermati, yaitu sebagai berikut; objeknya, metode pembayarannya, perpindahan kepemilikannya, *lease purchase*, dan *sale and lease back*.

	Ijarah	Leasing
1	Objek: Manfaat barang & Manfaat jasa	Objek: Manfaat barang saja
2	Methods of Paymen: a. <i>Contingen to performance</i> b. <i>Not contingent to performance</i>	Methods of Paymen: <i>Not contingent to performance</i>
3	Transfer of Title: a. Ijarah → <i>no transfer of title</i> b. IMBT → <i>promise to sell or hibah at the beginning of periode</i>	Transfer of Title: a. <i>Operating lease</i> → <i>no transfer of title.</i> b. <i>Financial lease</i> → <i>option to buy or not buy, at the end of period</i>
4	Lease Purchase/sewa-beli: Bentuk leasing seperti ini haram karena akad-nya gharar, (yakni antara sewa dan beli).	Lease-Purchase / sewa-beli Ok
5	Sale and lease back Ok	Sale and Lease Back Ok

Table Perbedaan dan persamaan Ijarah dengan Leasing⁹

1. Objek

Bila dilihat dari segi objek yang disewakan, leasing hanya berlaku untuk sewa menyewa barang saja. Jadi yang disewakan dalam leasing terbatas pada manfaat

⁹ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta, *The International Institut of Islamic Thought Indonesia*, 2003), hal: 108

barang saja. Bila kita ingin mendapatkan manfaat tenaga kerja, kita tidak dapat menggunakan leasing.

Di lain pihak, dalam ijarah objek yang disewakan bisa berupa barang maupun jasa/tenaga kerja. Ijarah bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang tersebut sewa menyewa, sedangkan bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja/jasa disebut upah mengupah, jadi yang disewakan dalam ijarah adalah manfaat barang maupun manfaat tenaga kerja. Dengan demikian, bila dilihat dari segi objeknya maka ijarah mempunyai cakupan yang lebih luas dari pada leasing.

2. Metode Pembayaran

Bila dilihat dari segi metode pembayarannya, maka leasing hanya memiliki satu metode pembayarannya saja, yakni yang bersifat *not contingent to performance*. Artinya, pembayaran sewa pada leasing tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa. Misalkan Ahmad menyewa mobil X pada Toyota Rent A Car untuk dua hari dengan tarif Rp. 1.000.000,-/hari. Dengan mobil tersebut Ahmad berencana untuk pergi ke Bandung. Bilea ternyata Ahmad tidak pergi ke Bandung, tetapi hanya ke Bogor, maka ahmad tetap harus membayaar sewa mobil tersebut seharga Rp. 1.000.000,-/hari. Dengan demikian, penentuan harga sewa pada kasus di atas tergantung pada lamanya waktu sewa, bukan pada apakah mobil tersebut dapat mengantarkan kita ke Bandung atau tidak.

Di lain pihak, dari segi metode pembayarannya ijarah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu ijarah yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek

yang disewa (*contingent of performance*) dan ijarah yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa (*not contingent to performance*). Ijarah yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa tersebut ijarah, gaji dan/atau sewa. Sedangkan ijarah yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *ju'alah*, atau *success fee*.

Contoh ijarah yang *not contingent to performance* sama dengan contoh Ahmad di atas. Sedangkan *ju'alah* misalkan sebagai berikut: Ahmad ingin pergi ke Bandung bersama keluarganya. Karena tidak ingin mengemudikan mobilnya sendiri, maka ia menghubungi perusahaan travel. Kepada perusahaan travel, Ahmad mengatakan, “Tolong antarkan saya beserta keluarga ke Bandung dengan mobil perusahaan Anda. Jika Anda bisa mengantarkan kami ke Bandung maka Anda akan saya bayar Rp. 500.000,-“.

Dalam akad *ju'alah* di atas, pembayaran sewa tidak tergantung pada berapa lamanya mobil itu digunakan oleh si penyewa. Pembayaran sewa tergantung pada apakah mobil tersebut dapat mengantarkan si penyewa ke Bandung atau tidak (tergantung kinerja). Bila ternyata mobil tersebut hanya mengantarkan sampai Bogor, maka Ahmad tidak perlu membayar.

Contoh lain, misalnya, dalam upah-mengupah buruh bangunan, dikenal dua macam system: system upah harian dan system upah borongan. Upah harian ini adalah contoh ijarah, sedang upah borongan adalah contoh *ju'alah*.

3. Perpindahan Kepemilikannya (*Transfer of Title*)

Dari aspek perpindahan kepemilikan, dalam leasing kita kenal ada dua jenis: *operating lease* dan *financial lease*. Dalam *operating lease*, tidak terjadi pemindahan kepemilikan aset, baik di awal maupun di akhir periode sewa.

Dalam *financial lease*, diakhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewakan tersebut, jadi *transfer of title* masih berupa pilihan, dan dilakukan di akhir periode.

Namun pada praktiknya (khusus di Indonesia), dalam *financial lease* sudah tidak ada opsi lagi untuk membeli atau tidak membeli, karena pilihan untuk membeli atau tidak membeli itu sudah “dikunci” di awal periode.

Di lain pihak, ijarah sama seperti *operating lease*, yakni tidak ada *transfer of title* baik di awal maupun akhir periode.

Namun demikian, pada akhir masa sewa bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal *ijarah muntahiya bittamlik* / IMBT (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Karena itu dalam IMBT, pihak yang menyewakan berjanji di awal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan menghibahkannya. Dengan demikian, ada dua jenis IMBT, yaitu:

- a. IMBT dengan janji menghibahkan barang di akhir periode sewa. (IMBT *with a promise to give*). Salah satu kemungkinan IMBT melalui hibah di akhir masa sewa adalah dengan memperhitungkan nilai jual dalam cicilan sewa untuk jangka waktu tertentu. Dengan demikian, kepemilikan berpindah secara

otomatis tanpa perlu masuk kepada sebuah kontrak baru. Juga tanpa pembayaran tambahan di luar angsuran terakhir dalam masa sewa.

- b. IMBT dengan janji menjual barang pada akhir periode sewa. (*IMBT with a promise to sell*). Sebuah perjanjian yang menyebutkan penyewa akan masuk pada kontrak jual-beli pada akhir masa *ijarah*. Perpindahan kepemilikan pada akhir masa *ijarah* jenis ini didasarkan pada asumsi bahwa pemberi sewa telah memperleh sewa lebih tinggi dari bayaran yang dibayarkan untuk sewa asset sejenis.

4. Lease Purchase

Variasi lainnya dari leasing adalah *lease-purchase* (sewa-beli), yakni kontrak sewa sekaligus beli. Dalam kontrak sewa-beli ini, perpindahan kepemilikan terjadi selama periode sewa secara bertahap. Bila kontrak sewa-beli ini dibatalkan, maka hak milik barang terbagi antara milik penyewa dengan milik yang menyewakan.

Dalam syariah, akad *lease and purchase* ini diharamkan karena adanya *two in one* (dua akad sekaligus-*shafqatain fi al-shafqah*). Ini menyebabkan *gharar* dalam akad, yakni ketidakjelasan akad: apakah yang berlaku akad sewa atau akad beli.

Rasulullah SAW melarang dua akad berbeda terjadi dalam satu aktivitas muamalah. “Rasulullah SAW melarang (kaum muslimin) dua akad dalam suatu proses akad tertentu, “ demikian diriwayatkan oleh Imam Ahmad tentang larangan Rasulullah SAW. Hadits ini maksudnya adalah tidak boleh seseorang melakukan dua akad berbeda dalam suatu proses muamalah tertentu. Tidak boleh,

misalnya, seseorang menyatakan “Saya menjual rumah saya ini kepada Anda dengan syarat Anda menjual rumah Anda yang di Puncak pada saya”, “Saya menjual perusahaan ini pada Anda dengan catatan Anda menikahkan putri Anda kepada saya”, atau “Saya menjual barang ini dengan harga 10 juta rupiah pada Anda dengan cicilan selama 2 tahun, tetapi bila di tengah jalan Anda tidak dapat melunasinya maka barang tersebut tetap menjadi milik saya dan uang yang telah Anda berikan dianggap sebagai sewa barang selama Anda menggunakannya.” Di dalam muamalah tadi terdapat dua akad sekaligus, menjual rumahnya sekaligus membeli rumah pembeli rumahnya dalam satu akad, menjual perusahaan sekaligus menikahi putri pembeli perusahaannya dengan hanya satu akad, dan jual-beli sekaligus sewa dalam satu akad tertentu. Semua ini bertentangan dengan sikap Rasulullah SAW tadi.¹⁰

5. *Sale and Lease Back.*

Sale and lease-back terjadi jika, misalnya, A menjual barang X ke B, tetapi karena A tetap ingin memiliki barang X tersebut, maka B menyewakannya kembali ke A dengan kontrak *financial lease*, sehingga A mempunyai pilihan untuk memiliki barang X tersebut di akhir periode.

Kemudian, misalnya A menjual barang X seharga Rp 120 juta secara cicilan kepada B, dengan syarat bahwa B harus kembali menjual barang X tersebut kepada A secara tunai seharga 100 juta. Transaksi di atas haram hukumnya, karena ada persyaratan bahwa A bersedia menjual barang X ke B asalkan B

¹⁰ Kurnia, *Hukum Syariah*.... Ibid, hal: 2.

kembali menjual barang tersebut kepada A. Dalam kasus di atas, disyaratkan bahwa akad 1 berlaku efektif bila akad 2 dilakukan. Penerapan syarat ini mencegah terpenuhinya rukun. Dalam istilah fikih, jual beli seperti ini dinamakan *bai al-'Inah*. Pada *bai' al-'inah* terjadi *ta'alluq*, karena itu transaksi ini haram.¹¹

PENUTUP

Dalam praktiknya pada perbankan syariah atau bank-bank Islam yang mengoperasikan produk ijarah, dapat melakukan leasing, baik dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*. Namun, pada umumnya, bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan *ijarah muntahia bittamlik* lantaran lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan asset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.

¹¹ Adiwarman Karim, *Bank Islam*, hal: 107-114.

PUSTAKA

- Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, *The International Institut of Islamic Thought Indonesia*, 2003.
- Kasmir, SE., MM, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Rajawali Press, 2002.
- Kurnia, <http://sewabeli.info/hukum-syariah-seputar-leasing-atau-sewa-beli>
- Marvyn K. Lewis dan Latifa M. Alqaoud, *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik, Prospek*, Jakarta, Serambi, 2003.
- Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta, UII Press, 2001.