

AL-IJARAH AL-MUTANAQISHAH: AKAD ALTERNATIVE UNTUK PEMBERDAYAAN TANAH WAKAF

Murtadho Ridwan

Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Kudus

e-mail: adle_hr@yahoo.com

Abstract: Empowerment is an attempt to bring the results or even greater and better benefits by using the potentials of someone who have the power. The empowerment of the waqf land aims at developing and producing the waqf land in an effort to get the results and benefits of waqf land itself in general accordance with the provisions that have been required Wakif. This article is a literature review that aims to seek alternative contract in empowering waqf land. The results showed that many literature of jurisprudence have set a contract that can be used to empower waqf land. Among the contract is categorized Ijarah contract in the empowerment of traditional endowment. Therefore, if the economic system is more advanced, the Ijarah develop and innovate so that it appears the contract called IMBT (Ijarah Muntahiyah bi Tamlik). In addition there are al-Ijarah contract al-Mutanaqishah that is very suitable for the empowerment of waqf land. The last contract helped Nazhir in capital for the empowerment of waqf land. This is because all the empowerment of waqf land costs will be paid by investors and after the contract is completed, the financiers will transfer ownership of the building to Nazhir.

Keywords: Pemberdayaan adalah suatu usaha untuk mendatangkan hasil atau manfaat yang lebih besar dan lebih baik dengan memanfaatkan potensi yang dimiliki. Pemberdayaan tanah wakaf bertujuan mengembangkan dan memproduktifkan tanah wakaf sebagai upaya mendapatkan hasil dan manfaat tanah wakaf secara umum sesuai dengan ketentuan yang telah disyaratkan Wakif. Artikel ini merupakan kajian pustaka yang bertujuan untuk mencari akad alternative dalam memberdayakan tanah wakaf. Hasil kajian menunjukkan bahwa banyak literatur fikih yang sudah menentukan akad-akad yang bisa digunakan untuk memberdayakan tanah wakaf. Di antara akad tersebut adalah *Ijarah* yang dikategorikan akad tradisional dalam pemberdayaan wakaf. Oleh karena system perekonomian yang sudah semakin maju, maka akad *Ijarah* mengalami pengembangan dan inovasi sehingga muncul akad yang disebut dengan IMBT (*Ijarah*

Muntahiyah bi Tamlik). Selain itu ada akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* yang sangat cocok untuk pemberdayaan tanah wakaf. Akad yang terakhir ini banyak membantu Nazhir dalam permodalan untuk pemberdayaan tanah wakaf. Ini karena semua biaya pemberdayaan tanah wakaf akan ditanggung oleh pemodal dan setelah akad selesai pemodal akan mengalihkan pemilikan bangunan kepada Nazhir.

Kata Kunci: *Pemberdayaan, Akad, Wakaf*

Pendahuluan

Islam sebagai agama yang mayoritas dianut oleh penduduk Indonesia tidak hanya mensyariatkan zakat, infak, dan sedekah, akan tetapi juga menganjurkan kepada penganutnya untuk memberi wakaf dan hibah sebagai infak sukarela. Ajaran Islam masih menjadi motivasi utama oleh para penganutnya untuk mengeluarkan derma yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umat, baik dalam bentuk zakat, infak, sedekah maupun wakaf. Hal itu terbukti dengan semakin meningkatnya penerimaan dana umat dari tahun ke tahun, baik yang diterima oleh BAZNAS atau pun lembaga-lembaga sosial yang lain.

Di antara dana umat yang dapat dimanfaatkan oleh kepentingan umat adalah wakaf, baik berupa wakaf benda tidak bergerak maupun wakaf benda bergerak. Di kita wakaf tidak bergerak identik dengan wakaf tanah sedangkan wakaf benda bergerak selalu diidentikkan dengan wakaf uang. Menurut data dari Direktorat Pemberdayaan Wakaf Kementerian Agama Republik Indonesia pada bulan Maret 2014, Indonesia memiliki tanah wakaf cukup banyak, yaitu 435.395 lokasi dengan luas 4.142.464.287,9 m² yang tersebar diberbagai propinsi di Indonesia (www.bwi.or.id).

Banyaknya tanah wakaf di Indonesia tidak akan memberikan manfaat besar jika tidak diperhatikan pemberdayaannya. Hal ini karena, ajaran wakaf mengisyaratkan bahwa wakaf hanya bisa diambil manfaatnya dengan tanpa mengurangi nilai barang yang diwakafkan karena hadis wakaf secara tegas menekankan: *Menahan asal harta benda (yang diwakafkan) dan menggunakan (memanfaatkan) hasilnya* (al-Bukhari, 2/982 hadis no. 2586). Di akhir hadis juga disebutkan bahwa harta wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diwariskan.

Ini artinya bahwa harta wakaf hanya boleh didayagunakan sehingga menghasilkan hasil atau buah yang akan di-*tasyaruf*-kan kepada orang yang berhak sesuai dengan ketentuan orang yang telah mewakafkan (Wakif).

Pembahasan

Pemberdayaan tanah wakaf

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pemberdayaan memiliki arti pengusahaan agar mampu mendatangkan hasil dan manfaat. Sedangkan dalam *Oxford Dictionary* pendayagunaan atau *pemberdayaan* diartikan dengan "*usefull, especially through being able to perform several functions*. Kemudian menurut Nurhattat Fuad, pemberdayaan sering juga diartikan sebagai pengusahaan agar mampu mendatangkan hasil dan manfaat. Dari beberapa pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pemberdayaan adalah suatu usaha untuk mendatangkan hasil atau manfaat yang lebih besar dan lebih baik dengan memanfaatkan potensi yang dimiliki.

Kegiatan pemberdayaan pada dasarnya bertujuan mendatangkan manfaat atau hasil dengan memanfaatkan sumber-sumber yang dimiliki. Pada harta wakaf, pemberdayaan bertujuan mengembangkan dan memproduktifkan harta wakaf sebagai upaya mendapatkan hasil dan manfaat harta wakaf secara umum dan tanah wakaf secara khusus sesuai dengan ketentuan yang telah disyaratkan oleh Wakif. Hasil atau manfaat harta wakaf merupakan standar keberhasilan dari pemberdayaan harta wakaf, artinya semakin besar manfaat atau hasil harta wakaf, maka semakin berhasil pemberdayaan yang dilakukan oleh pengelola (Nazhir).

Pemanfaatan harta wakaf harus melihat pada bentuk harta yang diwakafkan, apakah berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Sejarah wakaf telah menunjukkan bahwa pemanfaatan wakaf pada masa Rasulullah sangat sederhana karena karakteristik harta wakaf pada saat itu hampir seluruhnya berupa harta tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Pada masa pemerintahan Umayyah dan Abbasiyyah, pemanfaatan wakaf mulai berkembang seiring dengan perkembangan karakteristik wakaf dan juga zaman.

Pada masa itu harta wakaf meliputi berbagai benda, yakni

masjid, sekolahan, tanah pertanian, rumah, toko, kebun, pabrik roti, bangunan kantor, gedung pertemuan, perniagaan, pasar, tempat pemandian, tempat pemangkas rambut, gudang beras, pabrik sabun, pabrik penetasan telur, dan lain-lain. Pada masa itu, harta wakaf tidak hanya dimanfaatkan untuk menyediakan layanan gratis, namun digunakan juga untuk menghasilkan dana seperti disewakan.

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

1. Untuk masjid, yaitu penghasilan yang diperoleh dari wakaf digunakan untuk operasional masjid, seperti pemeliharaan masjid, gaji imam, guru-guru pengajar agama, khatib jum'at, dan kegiatan masjid yang lain. Salah satu contoh saat ini adalah hasil wakaf yang dikelola oleh WAREES di Singapura.
2. Untuk pendidikan, bidang ini menempati urutan kedua dalam penerimaan hasil wakaf. Dana wakaf untuk pendidikan biasanya meliputi perpustakaan, buku-buku, gaji para guru, beasiswa bagi siswa kurang mampu serta digunakan untuk penelitian ilmiah. Salah satu contohnya adalah Universitas Al-Azhar di Kairo yang dibangun pada 972 H dengan pembiayaan hasil wakaf.
3. Untuk orang-orang miskin, yaitu mereka yang membutuhkan, seperti yatim piatu, orang-orang dalam penjara dan yang lain. Layanan kesehatan juga termasuk penerima hasil wakaf yang meliputi pembangunan rumah sakit dan biaya para dokter, pekerja rumah sakit dan pasien. Salah satu contoh rumah sakit layanan kesehatan adalah rumah sakit anak-anak Syisyilia di Istanbul yang didirikan pada tahun 1898 M.

Pemanfaatan harta wakaf dalam sejarah tidak dapat diabaikan, karena sudah banyak sekali bukti yang menunjukkan bahwa wakaf sangat berperan dalam keberlangsungan sarana publik di masyarakat. Pada masa sekarang ini, kita juga melihat sebagian besar rumah ibadah, perguruan islam dan lembaga-lembaga keagamaan islam dibangun di atas tanah wakaf, dan tidak sedikit pula dana dari penghasilan wakaf disalurkan untuk kepentingan umat. Dengan demikian, wakaf dan segala manfaatnya telah menunjukkan peranannya yang sangat penting dalam pembanguan masyarakat muslim sepanjang hidup. Hal tersebut tidak terlepas dari inti ajaran yang terkandung dalam

wakaf, yakni semakin banyak manfaat harta wakaf dinikmati orang, maka semakin besar pula pahala yang mengalir kepada pihak yang berwakaf (Wakif) (Tulus, 2005: 61-65).

Oleh sebab itu, manfaat yang diberikan harta wakaf harus selalu ditingkatkan karena dari sisi hukum fikih pengembangan harta wakaf secara produktif merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pengelola wakaf (Nazhir). Meskipun Nazhir tidak masuk dalam rukun wakaf, namun Nazhir memiliki peran penting dalam mengelola dan memproduktifkan harta wakaf, apalagi yang berupa tanah. Ini karena pada umumnya ketika Wakif menyerahkan wakaf tanah tidak diikuti dengan modal untuk pemberdayaannya sehingga Nazhir memiliki tanggungjawab berat dalam memanfaatkan tanah wakaf tersebut sesuai dengan ketentuan Wakif. Nazhir memiliki tugas dan kewajiban untuk membangun, menyewakan, mengembangkan tanah wakaf agar harta wakaf memiliki hasil dan setelah itu mendistribusikan hasilnya kepada pihak-pihak yang berhak (UU No. 41 tahun 2004).

Manajemen pendayagunaan tanah wakaf

Dalam tataran praktik, wakaf dapat dikelompokkan menjadi dua macam, yaitu; Wakaf *Mutlaq* dan Wakaf *Muqayyad*. Wakaf *mutlaq* merupakan praktik wakaf di mana Wakif menyerahkan aset wakaf kepada Nazhir sepenuhnya untuk mengelola tanpa ada batas. Sedangkan wakaf *muqayyad* adalah wakaf di mana Wakif menentukan syarat agar aset yang diwakafkan hanya boleh dikelola dengan cara tertentu dan diberikan kepada pihak tertentu.

Dalam praktek wakaf *mutlaq*, Nazhir (pengelola wakaf) lebih leluasa melakukan upaya-upaya produktif sehingga harta wakaf dapat berhasil lebih maksimal. Secara historis, cara yang banyak ditempuh sebagaimana yang dijelaskan dalam buku-buku fikih (dan ini lebih dikenal dengan cara tradisional sesuai yang terjadi pada masa itu dan sesuai dengan karakteristik aset wakaf yang ada) (Muhammad al-Zuhaily, 2011), adalah dengan jalan menyewakan asset wakaf. Ini karena sesuai dengan kenyataan pada masanya bahwa mayoritas asset wakaf adalah dalam bentuk *al-'Iqar* (harta tidak bergerak, seperti lahan pertanian dan bangunan).

Ada beberapa bentuk penyewaan yang biasa dilakukan Nazhir untuk meningkatkan manfaat asset wakaf yang terdapat dalam konsep fikih:

1. Sewa biasa (*ijarah*); dengan pertimbangan kemaslahatan harta wakaf, para ulama mazhab yang empat sepakat membolehkan menyewakan asset wakaf, meskipun mereka berbeda dalam beberapa hal.
2. Akad sewa ganda (*'Aqd al-Ijaratain*); akad sewa ganda ini dilakukan untuk mengatasi kekurangan modal bagi membangun bangunan di atas sebidang tanah wakaf. Untuk memperoleh modal, diadakan kontrak sewa dengan seorang penyewa untuk jangka waktu lama, dengan dua tingkat sewa menyewa. Sewa pertama dibayar lebih dulu sejumlah yang memungkinkan untuk membangun bangunan yang diharapkan. Sedangkan sewa kedua merupakan sewa bulanan dengan harga yang lebih murah yang harus dibayar selama menghuni bangunan. Sewa kedua ini masih diperlukan untuk menghindarkan kemungkinan ada klaim dari penyewa bahwa bangunan wakaf itu telah dibelinya.
3. *Al-Hikr*, adalah sebuah akad sewa menyewa tanah wakaf untuk masa waktu yang lama, serta memberi hak kepada penyewa untuk mendiami tanah itu, untuk membangun atau bercocok tanam di atas lahan pertanian dan memberinya hak untuk memperpanjang masa sewa setelah kontrak pertama habis, selama ia masih mampu membayar uang sewa sesuai dengan harga wajar (harga pasar).
4. *Al-Marshad*, adalah sebuah kesepakatan dengan calon penyewa yang bersedia meminjami Nazhir sejumlah dana untuk memperbaiki bangunan wakaf sebagai hutang yang kemudian akan dibayar dengan sewa asset wakaf itu sendiri.
5. Pengembangan hasil sewa wakaf dengan membelikannya kepada benda yang bisa menghasilkan, misalnya dengan memberi modal pada pembangunan gedung yang kemudian dapat disewakan lagi.
6. Dengan melakukan kerja sama dalam pengelolaan lahan pertanian wakaf, di samping dengan menyewakannya kepada pihak yang punya modal, juga mungkin dengan kerjasama *Muzara'ah*.

Al-ijarah al-mutanaqishah sebagai akad alternatif

Muamalah merupakan bagian dari rukun islam yang mengatur hubungan antara seseorang dan orang lain. Model muamalah boleh berkembang sesuai dengan tuntutan zaman dan sesuai dengan kebutuhan dengan syarat tidak bertentangan dengan prinsip utama syariah (*Maqashid al-Syariah*). Contoh akad muamalah yang bisa berkembang adalah akad *al-Ijarah* (sewa menyewa).

Sesuai dengan perkembangan zaman, akad muamalah tidak terdapat miniatur dari ulama klasik, akad tersebut merupakan terobosan baru dalam dunia modern. Dalam hal ini kita harus cermat, apakah akad modern ini memiliki pertentangan tidak dengan kaidah fikih? Jika tidak, maka transaksi dapat diterapkan dan dipraktikkan dalam dunia nyata. Diantara akad tersebut adalah akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* (sewa menurun).

Al-Ijarah al-Mutanaqishah merupakan akad baru yang dikembangkan dari akad *Ijarah* (sewa). Oleh sebab itu untuk membahas akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* tidak bisa terlepas dari pembahasan tentang akad *Ijarah*, baik dari segi definisi, syarat dan rukun, dasar hukum maupun yang lain.

Definisi ijarah

Secara bahasa, *Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang memiliki arti *al-'Iwadhu* (bermakna kompensasi). Secara terminology *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri (Syafi'I Antonio, 2001: 117).

Pada dasarnya prinsip *Ijarah* sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Jika pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada *Ijarah* objek transaksinya adalah hak guna (manfaat). Artinya, *Ijarah* memberi kesempatan kepada penyewa untuk mengambil pemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakat bersama.

Akad *Ijarah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, meskipun pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu

yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini Lembaga Keuangan Syariah) untuk membiayai pembelian aset produktif. Kemudian pemilik dana membeli aset yang dimaksud dan setelah itu menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.

Dasar hukum ijarah

Dasar hukum yang digunakan untuk menjadi landasan diperbolehkannya akad *Ijarah* ada yang berasal dari ayat al-Quran, hadis Nabi, dan juga *ijama'* ulama. Ada beberapa ayat al-Quran yang bisa digunakan sebagai dasar kebolehan akad *Ijarah* diantaranya adalah ayat 233 surah al-Baqarah dan juga ayat 26 surah al-Qashash. Allah SWT berfirman yang artinya;

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya 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." (QS. Al-Qashash: 26)

Ayat di atas menjelaskan tentang kebolehan mempekerjakan seseorang yang kuat dan dapat dipercaya dengan imbalan tertentu. Dan itu adalah inti dari akad *Ijarah*. Dalam ayat tersebut juga disebutkan bahwa ketika kita memilih orang untuk bekerja dengan kita, maka ada dua sifat yang perlu menjadi pertimbangan, dua sifat tersebut adalah kuat dan dapat dipercaya. Hal ini karena, ketika kita mempekerjakan seseorang, maka kekuatan fisik dan juga kekuatan non fisik menjadi pertimbangan. Selain itu sifat dapat dipercaya juga harus dimiliki oleh seorang pekerja karena belum tentu orang yang mempekerjakan itu selalu mendampingi dan mengawasi setiap saat sehingga sifat amanah menjadi penting bagi seorang pekerja dalam menjalankan pekerjaan yang diembannya.

Selain ayat al-Quran, ada beberapa hadis yang berkaitan dengan akad *Ijarah*. Diantara hadis tersebut adalah hadis yang diriwayatkan oleh Abu Dawud dari Saad bin Abi Waqqash, bahwa Nabi SAW bersabda: *"Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya, maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."* (HR. Abu Dawud)

Hadis di atas menunjukkan bahwa ketika seseorang menyewakan sesuatu maka tentukanlah upah sewa (*ujrah*)-nya

dengan jelas. Upah sewa harus berupa kas atau non kas yang jumlahnya jelas. Upah sewa harus diketahui jumlahnya sejak akad *Ijarah* disepakati. Hal itu juga sesuai dengan hadis Nabi yang artinya: “Barang siapa yang memperkerjakan pekerja, maka beritahukanlah upahnya.”

Para ulama juga sudah berkonsesus (*ijma'*) bahwa akad *Ijarah* 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 *Ijarah* (al-Sarakhsyi, t.th: 138).

Rukun dan Syarat *Ijarah*

Ada beberapa rukun dari akad *Ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi, yaitu:

- a. Pihak-pihak yang berakad, yaitu *musta'jir* (penyewa atau pengguna jasa), dan *mu'jir* (pemilik objek sewa atau pemberi sewa)
- b. Objek akad, yang meliputi *ma'jur* (aset yang disewakan baik berupa manfaat atau jasa) dan *ujrah* (uang sewa)
- c. *Sighat*, yaitu *ijab-qabul*, berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain (Tim IFAS, Modul 5).

Selain rukun, ada dua hal yang harus diperhatikan dalam penggunaan *Ijarah* sebagai bentuk pembiayaan. *Pertama*, beberapa syarat harus terpenuhi agar hukum-hukum syariah terpenuhi, dan yang pokok adalah;

- a. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh asset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui jelas oleh kedua belah pihak. Selain itu, jasa atau manfaat tersebut harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- b. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga aset tersebut terus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
- c. Akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku.
- d. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga

yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual, harganya akan 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 bersangkutan. Aset hanya akan memberikan pendapatan pada masa 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 dapat harus disewakan selama masa produktifnya (Ascarya, 2007: 101-102).

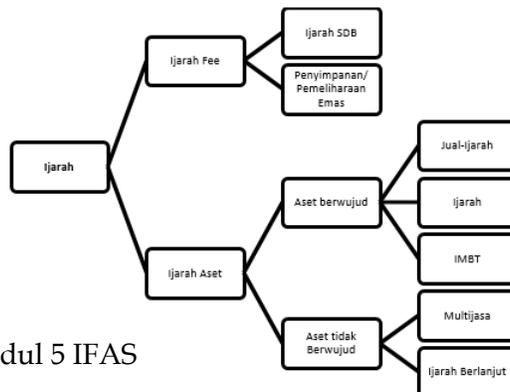
Adapun ketentuan objek ijarah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah sebagai berikut;

- a. Barang modal, aset tetap, misalnya bangunan, gedung, kantor, ruko, dan lain-lain.
- b. Barang produksi, mesin, alat-alat berat, dan lain-lain.
- c. Barang kendaraan transportasi, darat, laut dan udara.
- d. Jasa untuk membayar ongkos, uang sekolah (kuliah), tenaga kerja, hotel, angkut transportasi, dan sebagainya (Adiwarman Karim, 2004: 137).

Jenis ijarah

Implementasi akad ijarah pada saat ini telah berkembang dengan sangat pesat. Secara ringkas jenis akad Ijarah yang sedang berjalan antara lain tampak pada skema berikut;

Gambar 1
Jenis Akad Ijarah



Sumber: Modul 5 IFAS

Berdasarkan skema yang tampak pada gambar di atas, jenis *Ijarah* dapat dibagi berdasarkan sudut pandang yang digunakan. Berdasarkan jenis objek *Ijarah*, maka *Ijarah* dapat dibagi menjadi dua, yaitu;

Pertama, Ijarah Fee, yaitu; akad *ijarah* yang menjadikan jasa sebagai objek manfaat yang disewakan. Pendapatan yang diperoleh berupa *fee* atas jasa yang telah diberikan oleh pemilik objek kepada penyewa. Sebagai contoh adalah; Penyewaan *Safe Deposit Box* (SDB) dan jasa pemeliharaan emas.

Kedua; Ijarah Aset, yaitu; akad *Ijarah* yang menjadikan asset sebagai objek manfaat yang disewakan. Asset yang dapat disewakan adalah asset berwujud dan asset yang tidak berwujud. *Ijarah* asset berwujud menggunakan asset berwujud sebagai objek sewa menyewa. Termasuk kategori ini adalah;

- a. Jual-Ijarah, yaitu kombinasi antara akad penjualan yang dilanjutkan dengan sewa menyewa. Contoh: Tuan A menjual mobil ke Tuan B, dan oleh Tuan B mobil tersebut disewakan kepada Tuan C.
- b. *Ijarah* biasa, yaitu: akad sewa menyewa tanpa perpindahan kepemilikan (*operating lease*). Sebagai contoh Tuan A menyewakan rumahnya kepada Tuan B selama setahun dengan fasilitas tertentu dan harga sewa tertentu.
- c. IMBT, yaitu akad sewa menyewa yang disertai dengan akad janji sepihak (*wa'ad*) untuk kemungkinan dilakukan perpindahan kepemilikan. Dan akad ini yang akan dikembangkan dalam pemberdayaan tanah wakaf menjadi akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah*.

Sedangkan *Ijarah* asset tidak berwujud adalah akad sewa menyewa dengan menggunakan asset tidak berwujud sebagai objek sewa menyewa. Termasuk dalam kategori ini adalah;

- a. *Ijarah* berlanjut, yaitu; bentuk akad sewa menyewa dimana suatu entitas menyewakan lebih lanjut kepada pihak lain atas asset yang sebelumnya disewakan pemiliknya. Sebagai contoh; Tuan B menyewa rumah dari Tuan A, lalu Tuan B menyewakan rumah tersebut kepada Tuan C. Dalam literatur fikih, menyewakan kembali barang yang disewa harus atas izin pemilik objek sewa (dalam contoh ini Tuan A).
- b. Multijasa, yaitu: bentuk pengembangan dalam implementasi

Ijarah berlanjut, umumnya digunakan dalam transaksi pendidikan, ibadah haji dan pernikahan. Sebagai contoh; Talangan haji adalah *Ijarah* multijasa dari *Ijarah* asset tidak berwujud, yang disewakan adalah porsi haji yang dibayar lembaga keuangan dan kemudian disewakan kepada Nasabah calon haji (talangan haji sudah tidak diberlakukan di lembaga keuangan syariah).

Al-ijarah al-mutanaqishah

Di atas telah disebutkan bahwa *al-Ijarah al-Mutanaqishah* adalah pengembangan dari akad IMBT (*Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*), yaitu akad sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan pengalihan kepemilikan objek sewa (Ascarya: 2007: 103). IMBT merupakan rangkaian dua akad, yakni akad *Ijarah* (sewa) dan akad *Bay'* (jual beli). IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam IMBT, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara, yaitu:

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, maksudnya; ketika akhir periode sewa asset dibeli oleh penyewa dengan harga wajar yang berlaku pada saat itu.
 - b. Harga ekuivalen dalam periode sewa, maksudnya; penyewa membeli asset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen yang disepakati.
 - c. Harga yang dibayar secara bertahap selama periode sewa, maksudnya; pengalihan kepemilikan dilakukan secara bertahap dengan dibayar secara angsuran selama periode sewa (Ascarya, 2007: 103).
2. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Artinya, ketika periode sewa sudah selesai, maka asset sebagai objek sewa dihibahkan oleh pemilik asal kepada penyewa dan dalam metode ini pengalihan hak milik tidak terlalu sulit karena ketika akad hibah dilakukan oleh pemilik

objek sewa kepada penyewa, maka perpindahan hak milik sudah terjadi (Adiwarman Karim, 2004: 139).

Dalam praktik lembaga keuangan syariah, timbulnya akad *Ijarah* maupun IMBT disebabkan oleh kebutuhan akan barang atau manfaat barang oleh Nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan. Dengan kata lain, apabila Nasabah memiliki kemampuan keuangan, maka pemenuhan kebutuhan barang atau manfaat barang akan dilakukan langsung oleh nasabah kepada pemilik barang (produsen) tanpa melalui lembaga keuangan syariah. Dengan demikian, praktik *Ijarah* maupun IMBT yang terjadi pada aktivitas bank syariah secara teknis merupakan perubahan cara pembayaran sewa dari tunai di muka (bank dengan pemilik barang) 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).

Di atas sudah disebutkan bahwa IMBT pada dasarnya merupakan perpaduan antara *Ijarah* dengan jual beli. 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 akad tidak begitu kuat dan jelas, maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa *Ijarah*. Dari sisi *Ijarah*, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa, sebelum transaksi jual beli dilakukakan (Adiwarman Karim, 2004: 223-225).

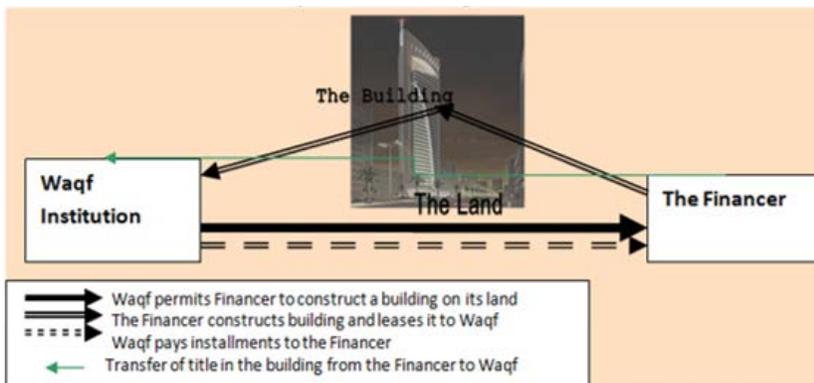
Sedangkan *al-Ijarah al-Mutanaqishah* adalah pengembangan dari akad *Ijarah* dan IMBT ketika diterapkan di dalam pemberdayaan tanah wakaf. Ini karena akad *Ijarah* biasa atau akad IMBT dirasa masih tradisional yang kurang memberi hasil lebih kepada harta wakaf yang berupa tanah. Akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* ini telah dipraktikkan oleh lembaga wakaf di beberapa Negara Muslim diantaranya adalah kerajaan Yordania.

Dalam pemberdayaan tanah wakaf, akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* dipraktikkan dengan cara; Lembaga Wakaf sebagai Nazhir tanah wakaf menyewakan tanah wakaf kepada pemilik dana (baik individu atau bank syariah) dengan ketentuan pemilik

dana akan membangun sebuah bangunan di atas tanah wakaf tersebut. Setelah bangunan itu jadi, pihak pemilik dana akan mengoperasikan bangunan tersebut selama waktu perjanjian sewa. Lalu pihak lembaga Wakaf sebagai Nazhir tanah wakaf membeli bangunan tersebut secara angsuran dari hasil uang sewa yang dibayar oleh pihak pemilik dana kepada lembaga wakaf. Dan setelah waktu akad selesai, bangunan menjadi milik Lembaga Wakaf sebagai Nazhir (Muhammad al-Zuhaily, 2011).

Model akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* ini dapat digambarkan secara jelas melalui skema berikut;

Gambar 2
Skema al-Ijarah al-Mutanaqishah



Sumber: Mohammad Tahir Sabit Haji Mohammad, 2009

Dari skema di atas dapat dijelaskan bahwa Lembaga Wakaf menyerahkan tanah wakaf yang dikelolanya kepada pemilik modal dengan uang sewa tertentu, lalu pemilik modal membangun bangunan (seperti pusat bisnis atau perhotelan), setelah bangunan itu jadi, maka pihak pemilik modal mengoperasikan gedung tersebut selama masa akad yang disepakati. Pada masa akad itu, pihak Lembaga Wakaf membayar angsuran ke pemilik modal dari hasil uang sewa tanah wakaf sehingga di akhir akad bangunan menjadi milik Lembaga Wakaf.

Dalam bisnis property, skema tersebut sering disebut dengan skema BOT (Build, Operated, and Transfer), artinya pihak pengembang akan membangun sebuah bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, setelah bangunan jadi, pengembang

diberi kesempatan untuk mengelola dan setelah masa yang disepakati selesai bangunan akan diserahkan kepada pemilik tanah.

Dari sisi bisnis, skema *al-Ijarah al-Mutanaqishah* sangat menguntungkan pihak Lembaga Wakaf sebagai Nazhir. Ini karena biasanya orang yang mewakafkan tanahnya tidak menyertakan modal untuk membangun tanah tersebut dan pihak Lembaga Wakaf sebagai Nazhir sering kali kesulitan dalam mendapatkan modal untuk memenuhi keinginan Wakif yang tertuang dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) apalagi jika kita merujuk pada Undang-Undang wakaf tahun 2004 yang menyatakan bahwa Wakif berhak menarik wakaf dan mengalihkan ke Nazhir lain jika Nazhir dalam masa satu tahun dari ditandatanganinya AIW tidak memberdayakan tanah wakaf yang diterima sesuai dengan syarat yang ditentukan Wakif. Sehingga akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* bisa dijadikan salah satu alternative untuk memberdayakan tanah wakaf.

Selain itu, jika bangunan yang dibangun oleh pemodal adalah pusat bisnis atau hotel, maka dari sisi ekonomi bangunan tersebut sudah dikenal masyarakat setelah masa akad selesai. Hal itu memberi keuntungan sendiri pada Lembaga Wakaf yang akan mengelolanya setelah bangunan tersebut menjadi hak milik Lembaga Wakaf. Ini karena bangunan tersebut sudah dikenal masyarakat sehingga Lembaga Wakaf tidak perlu mengeluarkan biaya iklan untuk mengenalkan pada masyarakat. Dengan banyaknya masyarakat yang mengenal tempat tersebut, maka dari sisi ekonomi akan mendatangkan keuntungan yang dapat diperoleh Lembaga Wakaf. Lembaga Wakaf hanya dituntut untuk mengelolanya secara professional agar masyarakat selalu memanfaatkan bangunan tersebut.

Meskipun banyak keuntungan yang didapat Lembaga Wakaf dari akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah*, namun ada kekurangan yang perlu diantisipasi dari akad tersebut. Ini karena, pada umumnya akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* memerlukan waktu yang cukup lama untuk memindahkan bangunan dari milik pemodal ke Lembaga Wakaf sehingga manfaat dari tanah wakaf tersebut belum bisa dirasakan oleh para penerima wakaf (*mauquf alaih*). Oleh sebab itu, dalam menentukan akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah* pihak Lembaga Wakaf sebagai Nazhir harus

membuat inovasi-inovasi yang dapat mempercepat peralihan hak milik bangunan atau mempercepat manfaat dan faedah tanah wakaf tersebut agar lebih cepat dinikmati oleh penerima wakaf (*mauquf alaih*).

Simpulan

Dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri. *Ijarah* bisa berupa *Ijarah fee* dan *Ijarah Asset*. *Ijarah asset* merupakan *Ijarah* yang banyak berlaku dan dipraktikkan dalam muamalah kita. Objek *Ijarah* bisa berupa asset berwujud ataupun asset tidak berwujud.

Akad *Ijarah* merupakan akad klasik yang masih juga relevan sampai sekarang untuk pendayagunaan harta wakaf. Namun karena system perekonomian yang sudah semakin maju, maka akad *Ijarah* mengalami perkembangan-pengembangan dan inovasi-inovasi. Di antara pengembangan itu adalah adanya akad IMBT (*Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*), yaitu akad sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan pengalih kepemilikan objek sewa.

Pengembangan dan inovasi lain dari akad *Ijarah* adalah akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah*. Akad ini sangat cocok dipraktikkan dalam pemberdayaan tanah wakaf di Indonesia. Ini karena Indonesia memiliki tanah wakaf yang cukup banyak sebagaimana yang telah disebutkan di atas, namun dari banyaknya tanah wakaf yang dimiliki masih sedikit sekali yang diperdagangkan untuk tujuan bisnis. Oleh sebab itu pihak Lembaga Wakaf yang menjadi Nazhir dengan didukung Kementerian Agama perlu mengambil alternative pemberdayaan dengan akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah*. Selain itu pemerintah secara umum harus memberi stimulus kepada lembaga keuangan syariah untuk ikut andil dalam investasi yang dapat mendorong pada pemberdayaan tanah wakaf. *Wallahu a'lam*.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Sarakhsyi. t.th. *al-Mabsuth*, Juz. 12, Kairo: Maktabah al-Turats.
- al-Zuhaily, Muhammad. 2011. "al-Istismar al-Mu'ashir li al-Waqf", (Makalah tidak diterbitkan Fakultas Syariah dan Studi Islam al-Syariqah University).
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada.
- Bukhari, al-Imam. 1997. *Shahih al-Bukhari*, Juz. 2, Damaskus: Maktabah al-Irsyad li al-Sunan, hadis nomer. 2586.
- <http://bwi.or.id/index.php/in/tentang-wakaf/data-wakaf/data-wakaf-tanah>, diakses Tanggal 5 Maret 2015
- Karim, Adiwarmarman. 2004. *Bank Islam*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Syafi'i Antonio, Muhammad. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani.
- Tahir Sabit Haji Mohammad, Mohammad. 2009. "Innovative Modes of Financing the Development of Waqf Property", (Paper Department of Land Administration and Development, Faculty of Geoinformation Sciences and Engineering, UTM, Malaysia).
- Tim IFAS. 2013. *Modul Pelatihan Akuntansi & Keuangan Syariah: Akad dan Transaksi Syariah*, Elementary, edisi II, Modul 5, Malang: FEB-UB Malang.
- Tulus. 2005. *Wakaf Tunai dalam Perspektif Hukum Islam*, Jakarta: Departemen Agama RI.
- Undang-undang RI no. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.