

## **PELAKSANAAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK (IMBT) PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH**

**Shafura Nisa Haqi**

Sekolah Tinggi Agama Islam Daarut Tauhiid

[shafuranisahaqi@gmail.com](mailto:shafuranisahaqi@gmail.com)

### **Abstract**

One of the products of Sharia financial institutions is the Ijarah Muntakiya bit Tamlik (Financial leasing with purchase option) contract, based on the Fatwa of the National Sharia Council "No. 27/DSNMUI/III/2002 Al-Ijarah Al-Muntakiya bit Tamlik is a lease agreement accompanied by an option to transfer ownership of the object being leased to the lessee, after the lease period has ended". The purpose of this study is to find out how the IMBT contract is implemented in Islamic financial institutions. The method used in this study is a qualitative research method with library research data collection techniques. The Ulama agreed on the permissibility of carrying out this leasing contract. But there are also some of them who differ in opinion, but this is not significant. In IMBT, the agreement uses ijarah and wa'ad contracts for sale and purchase or grants which will be signed after the ijarah ends (if the customer so wishes). Whereas in leasing, leasing and buying and selling become one unit in one agreement. The application of Ijarah Muntakiya Bit Tamlik in Islamic banking is in the form of: First, investment financing for financing capital goods such as: machinery. Second, consumer financing such as buying houses, cars and others not allowed, because in it there are things that are contrary to Islamic law, namely there is an element of usury.

### **Keywords:**

Ijarah, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, Sharia Financial Institution

### **Absktrak**

Salah satu produk lembaga keuangan syariah adalah akad Ijarah Muntakiya bit Tamlik (IMBT), yang didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional "No.27/DSNMUI/III/2002 Al-Ijarah Al-Muntakiya Tamlik" Merupakan akad sewa guna usaha dengan opsi pengalihan kepemilikan aset yang disewakan kepada penyewa pada akhir masa sewa. Metode penelitian kualitatif digunakan untuk mengumpulkan data penelitian dari library of emerging technology. Ulama sepakat tentang akseptabilitas pelaksanaan sewa tersebut. Tetapi ada sebagian dari mereka yang tidak setuju. Kemudian dalam IMBT, akadnya menggunakan akad jual beli Ijarah dan Wa'ad atau hibah yang ditandatangani setelah berakhirnya Ijarah (jika nasabah memilih demikian). Dalam leasing, sewa dan jual beli membentuk satu kesatuan dalam satu akad.

Aplikasi Ijarah Muntakiya Bit Tamlik di perbankan syariah berupa: Pertama, pembiayaan investasi untuk barang modal seperti: Mesin. Kedua, pembiayaan konsumen, seperti membeli rumah, mobil, dll.

### **Kata Kunci:**

Ijarah, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, Lembaga Keuangan Syariah

### **Pendahuluan**

Manusia adalah organisme sosial yang bergantung sepenuhnya satu sama lain untuk bersosialisasi dan memenuhi kebutuhan dasar, sekunder, dan tersier mereka. Manusia dituntut untuk bermuamalah guna memenuhi kebutuhannya sebagai makhluk Allah Subhanahu wa Ta'ala, selain melakukan ibadah. Alhasil, lahirlah Fiqh Muamalah, suatu hukum atau tata cara yang dapat menjadi pedoman bagi manusia dalam berinteraksi satu sama lain dalam suatu masyarakat.

Salah satu bentuk aktivitas manusia dalam aktivitas Muamalah adalah Ijarah. Ijarah merupakan salah satu kegiatan muamalah yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari dan sering disebut dengan sewa atau gaji. Kegiatan ijarah juga dapat memperlancar kegiatan masyarakat. Karena dengan Ijara, orang yang tidak mampu membeli barang yang diinginkan dapat menyewanya, dan orang yang memiliki properti tetapi tidak memiliki pekerjaan dapat mempekerjakan orang lain dan membayar upahnya.

Dalam kehidupan ini terbagi menjadi 2 (dua) kelompok masyarakat yaitu kelompok masyarakat yang memiliki kelebihan sumber daya dan kelompok masyarakat yang tidak memiliki sumber daya. Oleh karena itu, bank dan lembaga keuangan non bank muncul sebagai lembaga perantara antara dua (dua) kelompok masyarakat tersebut agar tercapai keseimbangan dalam memenuhi kebutuhannya. Di Indonesia, terdapat banyak lembaga keuangan baik perbankan konvensional maupun syariah maupun non perbankan yang menyediakan jasa keuangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Perbedaan mendasar antara lembaga keuangan konvensional dan syariah adalah penggunaan sistem bunga, yaitu riba pada lembaga keuangan konvensional, dan penggunaan sistem bagi hasil pada lembaga keuangan Islam.

Sebagai seorang Muslim, kita harus melakukan segala sesuatu dengan menghormati ketentuan hukum Islam, termasuk Muamalah. Mereka yang membutuhkan uang dapat memperoleh jasa keuangan dari lembaga keuangan Islam, termasuk pembiayaan Ijarah, yaitu akad jual beli keuntungan dari satu orang ke orang lain menurut ketentuan hukum Islam.

Ijarah adalah transaksi untuk menyewakan suatu barang dan/atau menukarkan suatu jasa dalam jangka waktu tertentu dengan membayar biaya sewa atau jasa. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, Ijarah adalah akad pemindahan hak pakai dan manfaat dari suatu barang atau jasa melalui pembayaran upah dengan upah, tanpa diikuti dengan pemindahan hak milik (kepemilikan/Milkiyah) atas barang tersebut.

Bahkan dapat dikatakan bahwa pembiayaan Ijarah lebih memikat daripada jenis pembiayaan lain seperti Mudharabah dan Musyarakah dalam situasi ini karena pengusaha dapat membuat akad dengan bank syariah daripada harus memulai bisnis dengan aset modalnya sendiri. Pelanggan sangat difasilitasi oleh fleksibilitas pembiayaan Ijarah dengan bank syariah. Pelanggan memiliki dua pilihan berdasarkan kontrak Ijarah ketika mereka membutuhkan barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhan mereka, baik untuk penggunaan pribadi maupun bisnis. Mereka dapat memanfaatkan jasa atau keuntungan sejumlah barang dan jasa tanpa harus membeli barang tersebut secara permanen. Pembeneran lain adalah bahwa pembeli dapat memperoleh produk atau layanan Al Ijarah al Muntakiya bit Tamlik (IMBT) yang diinginkan.

Akad Ijarah dipandang sebagai salah satu pilihan yang dapat dimanfaatkan oleh nasabah melalui barang yang ditawarkan oleh Bank Syariah mengingat tuntutan masyarakat umum yang saat ini tidak dapat bertransaksi dengan uang tunai. Misalnya, produk pembiayaan real estat atau hipotek di perbankan syariah. Investasi dalam kepemilikan rumah merupakan tren yang meningkat di masyarakat saat ini. Oleh karena itu, jika perbankan syariah dapat menyediakan produk kepemilikan rumah yang nyaman dan sejalan dengan prinsip syariah, maka akan berpeluang besar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat kontemporer. Perbankan syariah memiliki kemampuan untuk menganalisis akad yang dapat diterima dalam Islam sebelum mengadopsi produk gadai. Akad Ijarah Munlikiya Bi Tamlik (IMBT) merupakan salah satu akad transaksi yang digunakan perbankan syariah di Indonesia untuk mengimplementasikan produk gadai.

IMBT menggabungkan jual beli (murabahah) atau hibah pada akhir masa sewa dengan sewa (ijarah). Hal ini membawa kita pada kesimpulan bahwa ada dua jenis kontrak (hybrid contract), yaitu sewa dengan bantuan dan sewa beli. Memperhatikan akad dan berbagai frase yang digunakan dalam produk merupakan salah satu kriteria dalam menentukan apakah suatu produk perbankan syariah telah sesuai dengan prinsip syariah atau tidak.

## **Metodologi**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif untuk memahami dan menyelidiki lebih jauh implementasi Ijarah Munlik (IMBT) di lembaga keuangan syariah. Melalui pengembangan gambaran yang detail dan kompleks yang dapat dikomunikasikan melalui kata-kata dan laporan mengenai pengetahuan mendalam yang dikumpulkan dan dilakukan dalam setting alami, penelitian kualitatif berusaha untuk memahami seseorang atau fenomena sosial (Fadli, 2021: 35).

Teknik pengumpulan data induktif/kualitatif dengan analisis data segitiga (gabungan) digunakan dalam metode kualitatif, yang merupakan pendekatan penelitian berdasarkan filosofi postpositivis dan digunakan untuk mempelajari kondisi objek alami (sebagai lawan

eksperimen), di mana peneliti adalah instrumen kunci dan makna yang ada lebih ditekankan daripada generalisasi (Chairoh, 2020: 35).

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu penggunaan data sekunder. Data sekunder adalah data yang tidak didapat dari sumber primer. Informasi sekunder ini diperoleh dari literatur berupa jurnal dan skripsi (Malihah, 2018: 10).

## **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **1. Pengertian Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)**

Ijarah Mutahiya Bi Al-Tamlik (kontrak keuangan dengan opsi pembelian) atau sewa yang berakhir dengan kepemilikan ini tidak ada pada kalangan ulama terdahulu. Untuk menemukan definisi, seseorang harus menganalisis kata-kata yang terkandung di dalamnya dan baru kemudian (secara etimologis) mendapatkan definisi umum (terminologis). Dari urutan kata saat ini, Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik terdiri dari susunan kata, yaitu "Al-Ijarah" dan juga "AtTamlik".

Al-Ijarah bagi para ulama adalah akad yang mendatangkan manfaat yang jelas dan mubah berupa suatu zat yang ditentukan atau bersifat tanggungan, atau akad kerja yang jelas dengan imbalan yang jelas dan waktu yang jelas. Meskipun secara bahasa At-Tamlik berarti membawa sesuatu kepada orang lain. Pada saat yang sama, istilah tersebut tidak meninggalkan maknanya dalam bahasa. Kemudian At-Tamlik dapat memiliki benda dan manfaatnya, dengan atau tanpa kompensasi. Ketika kepemilikan sesuatu terjadi dalam pertukaran, itu adalah jual beli. Sebaliknya, jika ada kepemilikan bunga, itu disebut sewa. Fahd al-Hasun mendefinisikan Ijarah Mutahiya bi Al-Tamlik sebagai pemilikan manfaat atas suatu barang untuk jumlah waktu yang telah ditentukan yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang tersebut kepada penyewa dengan penggantian yang telah ditentukan dalam bukunya Al-Ijarah al-Muntahiya bi Al-Tamlik fi Al-fiqh Al-Islam (Al-Hasun, 2005: 17).

Sedangkan menurut Habsi Ramli, Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik adalah perjanjian sewa antara pemilik barang yang disewakan dengan penyewa untuk memperoleh ganti rugi atas barang yang disewakan, dengan kemungkinan/opsi untuk mengalihkan kepemilikan barang yang disewakan pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian sewa. Akad Ijarah Mutahiya bi Al-Tamlik mengacu pada akad yang menyediakan dana untuk pengalihan hak pakai atau manfaat barang berdasarkan pengalihan barang dari properti atau jasa. (Daffa dkk, 2019: 183).

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional "No 27/DSNMUI/III/2002 Alljarah Al-Muntahiya bit Tamlik adalah sewa dengan kemungkinan mengalihkan kepemilikan barang yang disewa kepada penyewa pada akhir masa sewa" (Nadya dkk, 2020: 49).

Bersamaan dengan itu, undang-undang juga mendefinisikan Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik berdasarkan Pasal 19 (1) (f) UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008. Ijarah Mutahiya bi Al-Tamlik adalah perjanjian penyerahan dana untuk pemindahan dana berdasarkan hak

pakai atau kepemilikan barang atau kepemilikan jasa (Nurhasanah, 2017: 384). Ijarah Muntakiya bi Al-Tamlik Finance adalah bentuk usaha bank atau lembaga keuangan syariah yang dibuat berdasarkan prinsip syariah.

Ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, Bagian III.7.d, Tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Pembiayaan dan Jasa Bank Syari'ah, menegaskan bahwa peralihan hak milik dan/atau menguasai kepada penyewa terjadi setelah barang yang disewakan terjadi.

Peraturan PSAK 107 paragraf 6 tentang akuntansi Ijarah menekankan bahwa pengalihan kepemilikan objek Ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam akad Ijarah Muntakiya Bit Tamlik terjadi pada saat seluruh pembayaran sewa atas objek Ijarah yang dialihkan telah dilakukan dan objek Ijarah telah dialihkan kepada pemberi sewa dengan mengadakan perjanjian tersendiri (Nurul, 2021: 21).

## **2. Dasar Hukum Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)**

Ijarah adalah transaksi berdasarkan timbal balik dan memiliki dasar yang kuat dalam Al-Quran dan Hadits. Konsep ini lahir dan berkembang pada masa Khalifah Umar bin Khattab yaitu pada saat adanya sistem pembagian tanah dan Khalifah Umar mengambil langkah revolusioner dengan melarang pemberian tanah kepada umat Islam di daerah yang ditaklukan. Langkah alternatif adalah mengolah tanah berdasarkan pembayaran kharaj (pajak properti) dan jizyah (pajak dari non-Islam) (Nadya dkk, 2020: 50).

### **a. Dalil Al-Quran**

Firman Allah, QS. Az-Zukhruf 43 (32) yang artinya

“Apakah mereka mendapat rahmat dari Tuhanmu? Kami menetapkan di antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia ini, dan Kami telah meninggikan beberapa dari mereka di atas yang lain dalam beberapa derajat, agar sebagian dari mereka dapat bermanfaat bagi yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

Firman Allah, QS. Al-Baqarah 2 (233) yang artinya

“... dan jika kalian ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidaklah dosa bagimu apabila kalian memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah, dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kalian sedang kerjakan.”

### **b. Dalil Hadits**

Hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, yang artinya

“Dari Abdullah bin Umar bahwa Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”

Hadits yang diriwayatkan oleh Abdur Rozaq, yang artinya

“Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda: Apabila kamu mengangkat pekerja maka beritahukanlah upahnya”.

c. Ijma Ulama

Para Ulama bersepakat tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa. Tetapi ada juga beberapa diantaranya yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

d. Kaidah Fiqih

“Prinsipnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang melarangnya”.

e. Hukum Positif Indonesia

UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19(1).

“Akad Ijarah” berarti suatu perjanjian penyerahan dana sehubungan dengan pengalihan hak guna atau jasa atas dasar Perjanjian Sewa tanpa ada perpindahan kepemilikan atas Barang itu sendiri. “Akad Ijarah Muntakiya Bit Tamlik” berarti akad penyediaan dana untuk mengalihkan penggunaan atau manfaat suatu barang atau jasa berdasarkan akad sewa dengan kemungkinan pemindahan kepemilikan barang.

f. Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) mempunyai ketentuan-ketentuan, sebagai berikut (Husna, 2018: 33):

- 1) Akad Ijarah harus diselesaikan sebelum pihak melakukan al-Ijarah alMuntakiya bi al-Tamlik. Hanya sampai masa Ijarah berlalu, akad pemindahan harta, termasuk pembelian, penjualan, dan pemberian barang, dapat dilakukan.
- 2) Wa'ad, atau akad perpindahan kepemilikan, merupakan perikatan yang tidak mengikat yang dibuat pada saat dimulainya akad ijarah. Jika janji itu akan dilaksanakan, maka perlu ada kesepakatan tentang bagaimana hak kepemilikan akan berpindah setelah masa ijarah selesai.

Selain itu, ketentuan berikut berlaku:

- 1) Majelis arbitrase syariah akan melakukan arbitrase jika diskusi gagal atau jika salah satu pihak gagal untuk menjunjung tinggi tanggung jawabnya atau terjadi ketidaksepakatan di antara para pihak.
- 2) Jika kemudian ditemukan kesalahan, fatwa akan diubah dan diperjelas. Ini berlaku sejak tanggal dikeluarkan.

### 3. Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)

Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik yaitu (Daffa dkk, 2019: 186):

a. Rukun

- 1) Musta'jir adalah pihak yang menyewa objek sewa. Dalam dunia perbankan, penyewa disebut juga dengan nasabah.

- 2) Mua'ajir adalah pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
  - 3) Ma'jur merupakan barang yang disewakan.
  - 4) Harga sewa atau manfaat sewa adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh mu'ajir.
  - 5) Ijab Kabul, adalah akad serah terima barang
- b. Syarat
- 1) Keridhaan dari pihak yang akan melaksanakan akad tersebut.
  - 2) Ma'jur memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat diperkirakan atau dihitung, dan Musta'jir harus mentransfer manfaat transaksi Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik kepada Mua'ajir (Ismail, 2011: 164).

Ketentuan ijarah muntahiya bi al-tamlik diatur dalam Pasal "332-329, pasal 9" Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). IMBT dapat dilaksanakan dengan menggunakan rukun dan prinsip Ijarah. Ketika penyewa membeli ma'jur (objek sewa), kontrak antara mu'jir (pemilik) dan musta'jir (penyewa) terbentuk. Oleh karena itu, "ijarah Muntahiya bi al-tamlik" harus disebutkan dalam akad secara tepat. Baru setelah masa sewa habis barulah dapat dilakukan pengalihan akad kepemilikan (Adam, 2017: 221).

Untuk keperluan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar ijarah muntahiya bi al-tamlik, sekurang-kurangnya berlaku juga syarat-syarat sebagai berikut selain ketentuan yang diatur dalam akad ijarah (Ansori, 2009: 128–129):

- a. Bank sebagai pemilik barang yang disewakan bertindak sebagai pemberi janji (wa'ad) untuk menawarkan kepada penyewa kesempatan untuk mengalihkan hak milik dan/atau hak pengelolaan atas barang yang disewakan kepada penyewa berdasarkan akad.
- b. Bank hanya dapat membuat janji (wa'ad) untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak menguasai atas barang yang disewakan apabila barang yang disewakan itu secara prinsip dimiliki oleh bank.
- c. Bank dan nasabah harus menandatangani perjanjian tentang kemungkinan pengalihan hak kepemilikan dan/atau penguasaan atas barang yang disewakan.
- d. Pengalihan kepemilikan dan/atau penguasaan barang yang disewakan dapat terjadi setelah jangka waktu sewa disepakati antara bank dan nasabah.

Dalam hal pemberi sewa menggunakan kesempatan untuk mengalihkan hak milik dan/atau menguasai barang yang disewakan, maka bank wajib mengalihkan hak milik dan/atau menguasai barang yang disewakan kepada nasabah pada suatu titik tertentu dalam jangka waktu atau pada akhir masa periode pembiayaan berdasarkan akad "ijarah Muntami bit tamlik".

#### **4. Model Transaksi Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)**

Al Ijarah al Muntakiya bit Tamlik (IMBT), menurut ahli keuangan, menunjukkan kontrak yang menggabungkan perjanjian jual beli dan perjanjian sewa, lebih khusus kontrak sewa, dan yang diakhiri dengan penyewa mendapatkan kepemilikan aset. Ini berbeda dari ijarah biasa

karena kepemilikan semacam ini. Bergantung pada kesepakatan para pihak, IMBT dapat mengambil berbagai bentuk. (Antonio, 2001: 118). Al-ijarah dan akad jual beli, harga sewa yang ditentukannya, harga jual produk dalam transaksi jual beli, dan perpindahan kepemilikan adalah beberapa contohnya. Salah satu dari dua pendekatan dapat mengakibatkan pengalihan kepemilikan aset di Ijarah Muntakiya bittamlik:

- a. pemilik berjanji untuk menjual properti sewaan setelah akhir masa sewa.
- b. Pemilik menyanggupi untuk menghibahkan objek sewa pada akhir periode sewa

## **5. Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) di LKS**

Akad ijarah digunakan di perbankan syariah untuk pembiayaan Ijarah dan IMBT (Ijarah Muntakiya Bittamlik). Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan akad IMBT karena akad ini lebih mudah dibukukan. Selain itu, bank tidak mengurus pemeliharaan properti, baik sehubungan dengan sewa maupun setelahnya. Ijarah Muntahiya Bittamlik (Kontrak Keuangan dengan Opsi Beli) adalah kontrak sewa yang diakhiri dengan kepemilikan. Perjanjian ini merupakan rangkaian dari dua perjanjian yaitu perjanjian Ijarah dan perjanjian Ba'i (Daffa et al, 2019:188-189).

Selain itu, program IMBT secara khusus berdasarkan Fatwa DSN MUI "No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiya bi al-tamlik". Untuk dapat melaksanakan Perjanjian IMBT, beberapa persyaratan harus dipenuhi, baik persyaratan umum maupun khusus, antara lain sebagai berikut:

- a. Rukun maupun syarat akad IMBT sama dengan pada akad ijarah.
- b. Pada saat akad ijarah ditandatangani, harus disepakati untuk melakukan akad IMBT.
- c. Kontrak merinci tanggung jawab dan hak masing-masing pihak..

Adapun ketentuan yang bersifat khusus, meliputi:

- a. Sebelum mengadopsi IMBT, pihak tersebut harus menandatangani akad Ijarah. Hanya sampai lewat waktu ijarah barulah dapat dibentuk rencana pemindahan hak milik, baik dengan jual beli maupun hibah.
- b. Janji pengalihan harta yang dilakukan pada awal akad ijarah adalah janji (wa'ad) dan tidak dapat dipaksakan secara hukum. Kesepakatan tentang perpindahan kepemilikan yang akan terjadi pada akhir periode Ijarah mensyaratkan agar Wa'ad dapat dilaksanakan.

Ijarah Muntakiya Bit Tamlik digunakan dalam perbankan syariah dengan cara sebagai berikut: pembiayaan investasi untuk mesin dan barang modal lainnya. Pembelian mobil, rumah, dll adalah contoh lain dari pembiayaan konsumen (Nurul, 2021: 28).

Secara konseptual, IMBT hampir sama dengan leasing, karena leasing adalah suatu bentuk pembiayaan dimana barang modal disediakan untuk digunakan oleh perusahaan tertentu dengan pembayaran berkala, ditambah dengan hak suara atau opsi bagi perusahaan

untuk membeli peralatan produksi terkait atau untuk memperpanjang masa sewa berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.

Ada dua jenis sewa dari sudut pandang pengalihan kepemilikan: operating lease dan financial lease. Tidak ada perubahan kepemilikan aset dalam sewa operating lease, baik di awal maupun di akhir masa sewa. Operating lease dan Ijarah sama dalam situasi ini. Ijarah adalah akad yang mengatur penggunaan hak pakai dan hak penghasilan tanpa pemindahan hak milik. Sewa pembiayaan memberi penyewa opsi untuk membeli atau tidak membeli aset sewaan pada akhir masa sewa. Namun dalam praktiknya, dengan sewa pembiayaan tidak ada lagi opsi untuk membeli atau tidak membeli, karena keputusan dibuat di awal periode (Daffa dkk, 2019:190-191).

Perbedaan ijarah muntahiya bit tamlik memiliki dengan leasing, yaitu:

- a. Dengan IMBT, harta yang disewakan menjadi milik bank/Mu'jir, sedangkan dengan leasing, harta tersebut langsung didaftarkan atas nama nasabah.
- b. Dalam IMBT, akadnya menggunakan akad jual beli Ijarah dan Wa'ad atau hibah yang ditandatangani setelah berakhirnya Ijarah (jika klien menghendakinya). Dalam leasing, sewa dan jual beli membentuk satu kesatuan dalam satu akad.
- c. Dalam IMBT, kepemilikan berpindah melalui jual beli dan hibah. Perpindahan kepemilikan terjadi setelah masa ijarah berakhir. Dengan leasing, kepemilikan ditransfer melalui pembelian dan penjualan. Pengalihan kepemilikan diakui pada saat seluruh pembayaran sewa telah dilakukan.

## **6. Mekanisme Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) di LKS**

Mekanisme pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik meliputi sebagai berikut (Nadya dkk, 2020: 52):

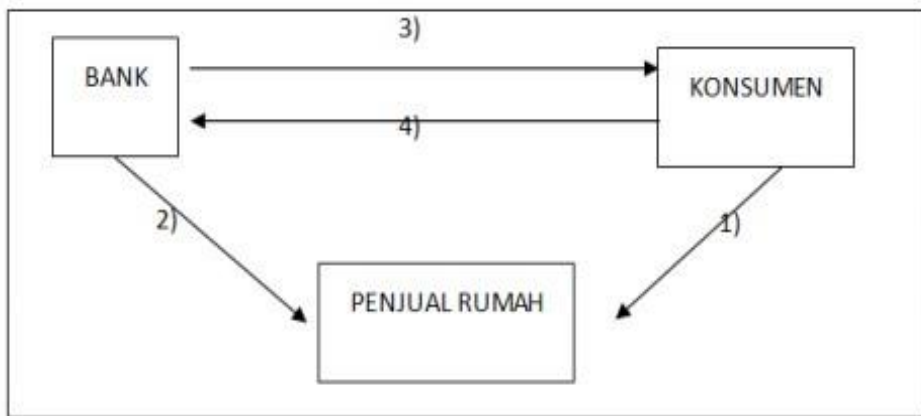
- a. Musta'jir mengajukan permohonan kepada mu'ajjir untuk keperluan leasing barang;
- b. Mu'ajjir menyediakan Musta'jir dengan barang yang akan disewa;
- c. Sebagai bagian dari proses kontrak, memuat informasi mengenai barang yang akan disewa, jangka waktu, sewa, dan berbagai kebutuhan bisnis lainnya;
- d. Musta'jir membayar sewa tetap sesuai dengan akad yang ditandatangani Mu'ajjir sampai dengan akhir masa akad.
- e. Setelah masa sewa berakhir, Musta'jir memiliki opsi untuk membeli produk dari Mu'ajjir. Mu'ajjir bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan selama masa sewa. Ketika pilihan ini dibuat, Musta'jir memperoleh kepemilikan penuh atas barang tersebut (Rianto, 2012: 257).

Pembiayaan murabahah sebanding dengan pembiayaan Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT). Keduanya pada dasarnya adalah perjanjian jual-beli yang berada di bawah payung "kontrak keamanan alami". Namun, kesepakatan yang dibuat itulah yang membuat keduanya berbeda. Produk yang menjadi fokus bisnis dalam pembiayaan murabahah antara

lain seperti kendaraan, rumah, dan lain-lain. Sebaliknya, objek transaksi dalam ijarah finance adalah jasa, seperti upah tenaga kerja.

**7. Studi Kasus dan Perhitungan**

Salah satu opsi pinjaman yang tersedia di keuangan konvensional adalah KPR, yang diberikan kepada calon pembeli rumah hingga 70% dari harga pembelian rumah. Perbankan dan sejumlah bisnis leasing menguasai mayoritas lembaga keuangan di Indonesia yang menerbitkan produk KPR. Selain itu, sistem menggunakan struktur suku bunga yang ditetapkan bank, yang jumlahnya ditentukan. Islam melarang perilaku seperti itu. Gunakan sistem Ijarah Muntakiya Bit Tamlik (IMBT) sebagai alternatif pencegahan riba. Akad yang disebut juga dengan Ijarah Wa Iqtina ini menetapkan bahwa rumah yang disewa akan menjadi milik pada akhir masa sewa. Pembayaran bulanan dihitung dengan membagi harga rumah dan biaya sewa dengan lama sewa. Harga beli rumah dari bank kepada penjual, dikurangi uang muka yang dibayarkan oleh pembeli, adalah harga rumah. Bank harus memberikan kepemilikan unit kepada pembeli setelah masa sewa yang disepakati berakhir.



**Gambar 3** Skema IMBT

Tahapan dari skema IMBT di atas yaitu sebagai berikut:

- a. Konsumen akan mencari dan memilih rumah yang akan dibeli;
- b. Bank kemudian akan membayar uang tunai kepada penjual untuk rumah tersebut.
- c. Dengan tarif dan jangka waktu sewa yang disepakati, bank menyewakan rumah kepada nasabah.
- d. Konsumen membayar biaya sewa rumah setiap bulan, dengan berakhirnya masa sewa diikuti dengan pembelian rumah dengan harga yang disepakati.

Pada titik ini dalam sistem IMBT, ada tiga perjanjian yang harus dipenuhi. Akad pertama adalah akad antara bank dengan penjual apartemen, yang meliputi proses jual beli

rumah dari penjual rumah kepada bank. Perjanjian ini diatur dalam Perjanjian Penjualan Properti (PJP). Kontrak kedua adalah Perjanjian Sewa Menyewa (PSM), kontrak antara bank dan konsumen dimana bank menyewakan rumah kepada konsumen untuk sewa bulanan dan jangka waktu sewa ditentukan dalam kontrak. Dan akad yang terakhir adalah Perjanjian Jual Properti (PJP), dimana bank menjual barang sewa kepada konsumen setelah berakhirnya jangka waktu sewa yang telah disepakati di awal.

Perhitungan sistem IMBT dapat dijelaskan dengan menggunakan contoh berikut. Katakanlah seseorang ingin menjual rumah seharga Rp 150.000.000. Dan ada Pembeli B yang ingin membeli rumah meminta bantuan Bank A untuk pembiayaan agar Bank A dapat menawarkan kerjasama Pembeli B dengan akad IMBT. Dengan demikian, kontrak pertama mensyaratkan bank A untuk membayar penjual rumah sebesar Rp 150.000.000 untuk membelinya. Kontrak selanjutnya mensyaratkan bank A untuk menyewakan rumah tersebut kepada pembeli B. Pembeli B membayar sewa paling lama 10 tahun, yaitu Rp1.500.000 dikalikan 120 bulan, atau Rp180.000.000, jika sewa yang disepakati adalah Rp1.500.000 setiap bulan selama 10 tahun (120 bulan). Ketika masa sewa habis, Bank A menjual rumah tersebut kepada Pembeli B seharga Rp 20.000.000. Dalam skenario ini, pembeli B memperoleh kepemilikan rumah pada akhir kontrak akhir, atau sepuluh tahun kemudian.

## **Simpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Ijarah Muntakiya Bit Tamlik, merupakan suatu perjanjian sewa antara bank selaku pemberi sewa dengan nasabah selaku penyewa atas obyek sewa untuk jangka waktu tertentu yang telah ditetapkan, dengan biaya sewa yang dibayarkan oleh nasabah kepada bank, yang mewajibkan bank untuk mengalihkan kepemilikan atas obyek sewa kepada penyewa pada akhir masa sewa.

Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik merupakan akad baru yang menggabungkan antara dua akad. Para pakar ekonomi Islam baik itu pemikir ekonomi kontemporer ataupun para ulama terdahulu hukum akad IMBT adalah mubah. Dalam hal transaksi pembiayaan berdasarkan Ijarah Muntakiya Bit tamlik, tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa tersebut berakhir.

Risiko yang dihadapi Bank Syariah: Jika pelaksanaan pembiayaan melalui akad Ijarah Muntakiya Bittamlik melanggar hukum dan prinsip syariah, maka akad Ijarah tersebut batal demi hukum. Rukun dan syarat yang diberlakukan pada akad ijarah, maka diberlakukan juga pada akad IMBT.

---

**Daftar Pustaka**

- Adam, P. 2017. Akad dan Produk Bank Syariah. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Al-Hasun, F. b. 2005. Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik fi Al-Fiqh Al-Islam. Maktabah Misyikah Al-Islamiyyah.
- Amalia, Laili Nur. (2015). Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar). *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, 5(2), 167.
- Anida, Nurul Hikmah. 2021. Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Berdasarkan Fatwa DSN No:71/DSN-MUI/VI/2008 pada Pembiayaan Modal Usaha (Studi Kasus Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syari'ah MitraUsaha Ideal (KSPPS-MUI) Jawa Timur Kantor Pusat Bungah Gresik). Skripsi. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah: Jakarta.
- Antonio, Syafi'i, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, Jakarta: Gema InsaniPress, 2001.
- Chairoh, Himmatul. 2020. Menanamkan Nilai Karakter Kejujuran Melalui Permainan Tradisional Gobag Sodor Pada Kelompok B Raudhatul Athfal AlUsmanii Sumber Wringin-Sukowono-Jember. Skripsi. Institut Islam Negeri Jember: Jember.
- Chasanah, Nadya Uswatun dkk. (2020). Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank BRI Syariah KCP Jombang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan dan Ekonomi Syariah*, 2(1), 49-50, 52.
- Dzubyan, Daffa Muhammad dkk. (2019). Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 3(2), 182-191.
- Fadli, Muhammad Rijal. (2021). Memahami desain metode penelitian Kualitatif. *Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum*, 21 (1), 35, 37, 40.
- Hudafi, Hamsah dan Lakuanine, Ahmad Budi. (2021). Penerapan Akad Ijarah dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(1), 43.
- Ismail. 2011. Perbankan Syariah. Jakarta: Kencana.
- Malihah, Ade Ivy. 2018. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Emas Online dengan Pembayaran Berkala (Studi: PT. Tamasia Global Sharia). Skripsi. Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ): Jakarta.
- Muhayatsyah, Ali. (2019). Analisis Penerapan Transaksi Ijarah dan Al Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik pada Bank Syariah. *Jurnal JESKape*, 3(2), 2-3.
- Muhayatsyah, Ali. (2019). Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Dan Al Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik pada Bank Syariah. *Jurnal JESKape*, 3(2), 5.
- Neneng Nurhasanah, P. A. 2017. Hukum Perbankan Syariah: Konsep dan Regulasi. Jakarta: Sinar Grafika.
- Putri, Pradiptya S. 2013. Penyesuaian Diri Remaja Yang Tinggal Di Pantu Asuhan (Studi Kasus Pada 2 Orang Remaja Yang Tinggal Di Pantu Asuhan Wisma Putera Bandung). Skripsi. Universitas Pendidikan Indonesia: Bandung.

- Rianto, Al Arif Nur. 2012. Lembaga Keuangan Syari'ah Suatu Kajian Teoritis Praktis. Bandung: Santoso, Harun dan Anik. (2015). Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 1(2), 106-107.
- Ulya, Husna Ni'matul. (2018). Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Studi Agama*, 6(1),33-36.
- Wangsawidjadja. 2012. Pembiayaan Bank Syari'ah, Jakarta: Kompas Gramedia Building.