

## ANALISIS AKAD IJARAH MUNTAHIAH BI AT TAMLIK DALAM PRAKTIK PERBANKAN SYARIAH

Nilatus Salamah<sup>1</sup>, Miftahur Rahman<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Magister Ilmu Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

<sup>2</sup>Sekolah Tinggi Agama Islam An-Nawawi (STAIAN) Purworejo  
Email: [nailatussalamah11@gmail.com](mailto:nailatussalamah11@gmail.com)<sup>1</sup>, Email: [miftah131@gmail.com](mailto:miftah131@gmail.com)<sup>2</sup>

DOI: <https://doi.org/10.37758/annawa.v4i1.367>

Received: Januari 2022

Accepted: Juni 2022

Published: Juni 2022

### Abstract :

IMBT is a form of multi-contract product. At the beginning of the contract agreement used by both parties is an ijarah agreement so that there is a transfer of the right to use the benefits from the lessor (Mu'jir/muajir) to the lessee (Musta'jir) accompanied by the transfer of property rights from mu'jir to muajir on the basis of promise. The ijarah contract with ownership at the end is a contract that has been recognized by the Indonesian Ulema Council through the DSN. In Islamic banking, the application of ijarah and IMBT products, the bank works as an investor/provider of funds and promises. This paper aims to find out how IMBT is in Islamic Banking. This study uses a type of library research (library research). Data collection techniques were carried out by means of documentation studies and triangulation. The data analysis technique was carried out by content analysis using a qualitative study with a conceptual realm. The results of the study show that if there is a dispute between the parties, the settlement guideline is an "Unnamed" agreement whose form and submission is based on the agreement of the parties based on article 1338 (1) of the Civil Code; All agreements legally made apply as law to those made.

**Keywords :** *IMBT, Practice, Islamic Banking*

### Abstrak :

IMBT termasuk salah satu bentuk produk multi akad. Pada awal perjanjian akad yang digunakan kedua belah pihak adalah akad ijarah sehingga terjadi pemindahan hak guna manfaat dari pihak pemberi sewa (mu'jir/muajir) kepada pihak penyewa (Musta'jir) dengan disertai peindahan hak milik dari mu'jir kepada muajir dengan landasan janji. Akad ijarah dengan kepemilikan di akhir tersebut merupakan akad yang sudah diakui oleh Majelis Ulama Indonesia melalui DSN. Dalam perbankan syariah aplikasi produk ijarah dan IMBT pihak bank berfungsi sebagai investor/penyedia dana dan pemberi janji. Tulisan ini bertujuan mengetahui bagaimana IMBT dalam praktik Perbankan Syariah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kepustakaan (library research). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumentasi dan triangulasi. Teknik analisis data dilakukan analisis konten yakni menggunakan kajian kualitatif dengan ranah konseptual. Hasil penelitian menunjukkan jika terjadi sengketa antara para pihak, pedoman penyelesaiannya adalah suatu perjanjian "Tidak bernama" yang bentuk dan isinya diserahkan pada kesepakatan para pihak berdasarkan pasal 1338 (1) KUH perdata; Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

## **PENDAHULUAN**

Semakin berkembangnya perbankan syariah di Indonesia menjadikan produk-produk yang ada diperbankan syariah berkembang. Tidak hanya mempertahankan bentuk akad yang sudah ada sejak zaman terdahulu, kini para cendekiawan serta praktisi yang bergelut diperbankan syariah juga mengembangkan perbankan syariah terhadap kemajuan perkembangan zaman. Salah satu bentuk akad baru dari lembaga keuangan syariah ada saat ini adalah akad pembiayaan ijarah al muntahiyabittamlik/IMBT. IMBT merupakan kombinasi antara *ijarah* (sewa menyewa) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Hal ini disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad sekaligus yaitu sewa menyewa dengan jual beli dan sewa menyewa dengan hibah. Penggabungan akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Salah satu parameter untuk menilai suatu produk perbankan syariah apakah telah memenuhi prinsip syariah atau belum adalah dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut (Munif, 2016).

Dalam hal ini, Majelis Ulama Indonesia walaupun bukan lembaga pemerintah melalui Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI, membantu pemerintah memenuhi ekspektasi dan aspirasi masyarakat dengan mengeluarkan fatwa-fatwa terkait praktik muamalah dalam perekonomian dan keuangan yang benar dan sesuai ajaran Islam (syariah). Diantara bentuk usaha tersebut adalah dikeluarkannya fatwa nomor 27 tahun 2002 tentang akad ijarah al-muntahiyah bi al tamlik atau disingkat IMBT. Dengan dukungan pemerintah melalui penerbitan berbagai peraturan perundang-undangan pendukung fatwa ini, maka terciptalah kepastian hukum dalam akad ini, sehingga masyarakat bisa dengan aman dan nyaman mengaplikasikannya dalam transaksi keuangan mereka baik dalam ruang lingkup orang perorangan/individu/lembaga keuangan berbasis syariah (Alwi, 2020).

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kepustakaan (library research). Penelitian kepustakaan yakni penelitian yang menggunakan cara untuk mendapatkan data informasi dengan menempatkan fasilitas yang ada di perpustakaan, seperti buku, majalah, dokumen, catatan kisah-kisah sejarah (Sholeh, 2005). Sasaran penelitian kepustakaan adalah ingin menemukan berbagai teori, hukum, dalil, prinsip, pendapat, gagasan dan lain-lain yang dapat dipakai untuk menganalisis dan memecahkan masalah yang diteliti. Sumber data penelitian ini adalah literatur ilmiah berupa buku-buku akademik, laporan penelitian ilmiah, jurnal dan prosiding.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumentasi dan triangulasi. Studi dokumentasi yang dilengkapi dengan studi pustaka guna mendapatkan teori-teori, konsep-konsep sebagai bahan pembandingan, penguat ataupun penolak terhadap temuan penelitian untuk kemudian ditarik kesimpulan (Dewi Sadiyah, 2015). Triangulasi bukan untuk mencari kebenaran tentang beberapa fenomena, tetapi lebih pada peningkatan pemahaman peneliti

terhadap apa yang telah dikemukakan. Dalam penelitian ini digunakan cara triangulasi sumber, yaitu dengan menggali kebenaran satu atau beberapa informasi melalui beberapa sumber (Gunawan, 2016).

Analisis data penelitian ini dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain (Sugiono, 2016). Teknik analisis data dilakukan analisis konten yakni menggunakan kajian kualitatif dengan ranah konseptual. Mula-mula kata-kata dikumpulkan ke dalam elemen referensi yang telah umum sehingga mudah membangun konsep. Konsep tersebut diharapkan mawadahi isi atau pesan karya secara komprehensif (Endraswara, 2008). Alur yang digunakan dalam analisis data yakni reduksi data, display data, dan penarikan kesimpulan.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### *Al-Ijarah Al Muntahiyah Bi At-tamlik*

Al-Ijarah Al Muntahiyah Bi At-tamlik (IMBT) merupakan akad yang muncul pada era modern ini dan salah satu bentuk pengembangan dari akad ijarah yang telah ada sejak awal perkembangan Islam. IMBT termasuk salah satu bentuk produk multi akad. Pada awal perjanjian akad yang digunakan kedua belah pihak adalah akad ijarah sehingga terjadi pemindahan hak guna manfaat dari pihak pemberi sewa (*mu'jir/muajir*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*) dengan disertai peindahan hak milik dari mu'jir kepada muajir dengan landasan janji.

Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya Bitamlik menurut undang-undang. Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU perbankan syariah yang dimaksud dengan akad Ijarah Muntahiya Bittmlik adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang (Layali, 2019). Pembiayaan Ijarah Muntahia Bi at tamlik merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syari'ah.

Berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang pedoman akuntansi perbankan syariah Indonesia adalah ijarah muntahiya bittamlik adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara pemberi sewa dengan penyewa yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek siswa (Indonesia, 2006).

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 27/DSNMUI/ III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya Bitamlik, yang dimaksud dengan sewa beli yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Dalam fatwa tersebut menjelaskan dan memutuskan bahwa akad pembiayaan ijarah al muntahiya bittamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut: a) Semua rukun dan syarat yang berlaku pada ijarah pada umumnya (Fatwa DSN No. 09/DSN/-MUI/IV/2000) berlaku dalam akad *ijarah al-muntahiyah bittamlik*, b) Perjanjian untuk melakukan akad ijarah al-muntahiyah bittamlik harus di sepakati ketika akad ijarah sudah ditanda tangani. Hak dan Kewajiban setiap

pihak harus dijelaskan dalam akad (Ascarya, 2011).

Berbagai bentuk alih kepemilikan dalam *ijarah al muntahiya bittamlik* antara lain; 1) Hibah di akhir periode yaitu ketika pada akhir periode sewa, aset dihibahkan ke pada penyewa, 2) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu, 3) Harga ekuivalen dalam periode sewa yaitu ketika penyewa membeli asset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen, 4) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran sewa (Indonesia, 2006).

### **Dasar Hukum Akad Pembiayaan Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik**

Al-Ijarah sebagai pembiayaan telah terlandaskan pada dalil-dalil syar'i, baik itu Al-Qur'an atau As-Sunnah yang menjadi dasar atas sahnya akad tersebut, dan juga menandakan bahwa akad tersebut disyariatkan dan disahkan secara agama maupun Negara. Adapun dalam Al-qur'an yaitu pada Q.S Al-Baqoroh ayat 233 dan dalam hadist Nabi riwayat Abd ar Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-khudri, Nabi SAW yang artinya "Barang siapa yang mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya." (H.R. Bukhori) (Al-Asqalani, 2007).

Adapun menurut *ijma'* mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulamapun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan (Sabiq, 1992).

Adapun kaidah Fiqh yang artinya "pada dasarnya segala bentuk muamalat adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya" dan "Di mana terdapat kemaslahatan disana terdapat hukum Allah" (Sabiq, 1992).

### **Rukun dan Syarat Ijarah Muntahiyah Bittamlik**

Rukun ijarah bittamlik adalah; 1) Penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan lesse yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah, 2) Pemilik barang (*muajir*) dikenal dengan lessor yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa, 3) Barang/objek sewa (*ma'jur*) barang yang disewakan, 4) Harga sewa/ manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajir*, 5) Ijab Kabul adalah serah terima dari barang (Ismail, 2017).

Syarat ijarah bittamlik adalah; 1) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad, 2) *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi muntahiyah bittamlik harus diberikan oleh lesse kepada lessor (Ismail, 2017).

### **Ketentuan Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik**

Ketentuan **Umum** Akad al-Ijarah al-muntahiyah bittamlik boleh dilakukan dengan ketentuan semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah (fatwa DSN nomor:09/DSN/IV/2000) berlaku dalam akad *al ijarah al muntahiyah bittamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut; 1)

Perjanjian untuk melakukan akad al-ijarah al muntahiyah bi attamlik harus disepakati ketika akad ijarah ditanda tangani, 2) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad (27-Ijarah\_IMBT.pdf, t.t.).

**Ketentuan khusus al ijarah al muntahiya bi attamlik;** a) Pihak yang melakukan al ijarah al muntahiya bi attamlik harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai, b) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai, c) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah, d) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

### **Ijarah Muntahiya Bi At Tamlik dalam praktik Perbankan Syariah**

Dalam perbankan syariah aplikasi produk ijarah dan IMBT pihak bank berfungsi sebagai investor/penyedia dana dan pemberi janji. Bank Syariah dalam mengaplikasikan IMBT sebagai produk mereka dalam pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang diperuntukan untuk; a) Pembiayaan Investasi bahwa bank menyalurkan pembiayaan untuk pengadaan barang-barang modal produktif seperti mesin, b) Pembiayaan Konsumer seperti pembelian rumah, mobil dll (27-Ijarah\_IMBT.pdf, t.t.).

Standar operasional Bank-bank syariah dalam mengoperasikan produk-produk mereka pada dasarnya tetap harus mengacu kepada standar baku yang diregulasikan dalam peraturan perundang-undangan dan Fatwa DSN MUI. Dalam realisasinya pihak bank dapat melakukan *leasing* atau akad ijarah murni maupun akad IMBT. Akan tetapi pada umumnya bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan akad IMBT disebabkan karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu Bank tidak diberatkan untuk mengurus asset, hal ini dikarenakan setelah masa akad ijarah selesai dan dilanjutkan dengan proses pemindahan hak milik dengan akad *ba'i* atau hibah (Antonio, 2001). Terkait perihal penyewaan ini, Ibnu Qudamah dalam kitabnya *al-mughni* men-tarjih pendapat yang memperbolehkan transaksi ini jika objek sudah dimiliki; 1) Bank dan Nasabah melakukan akad Ijarah lengkap dengan keterangan jumlah biaya sewa, jangka waktu, biaya perawatan. Tahap ini disertai dengan janji dari bank atas pemindahan hak kepemilikan objek sewa kepada Nasabah jika dia mampu memenuhi kewajibannya. Dan selanjutnya barang diserahkan ke nasabah untuk dimanfaatkan, 2) Nasabah berkomiten menyerahkan sejumlah biaya atau uang sewa secara kredit/periodik kepada Bank sesuai dengan kesepakatan di awal akad, 3) Di akhir masa sewa objek, bank berhak melakukan akad baru (sesuai dengan fatwa DSN-MUI, pemilik objek sewa boleh menawarkan opsi) untuk memindahkan kepemilikan objek sewa ke nasabah dengan akad *ba'i* atau hibah dengan beberapa kesepakatan terkait harga jual misalnya, 4)

Alternatif pemindahan kepemilikan objek sewa; a) Akad Ba'i atau jual beli akad ini dilakukan oleh bank (mu'jir) jika melihat kemampuan financial nasabah (*musta'jir*) untuk membayar biaya sewa relative kecil. Dikarenakan biaya sewa yang diserahkan nasabah relative kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah diserahkan hingga akhir masa sewa tidak bisa memenuhi harga beli untuk menutupi kekurangan tersebut, ia harus membeli barang itu diakhir masa sewa dengan harga yang disepakati. Jika tidak, maka Bank bisa mengambil lagi objek sewa, b) Akad hibah; akad ini dipilih oleh Bank (mu'jir) bila melihat kemampuan financial nasabah (*musta'jir*) untuk melunasi biaya sewa relative lebih besar. Dikarenakan biaya sewa yang ditunaikan relative besar, akumulasi sewa di akhir masa sewa telah mencukupi untuk menutupi harga beli objek sewa dan margin keuntungan yang ditetapkan oleh bank. Maka, bank bisa menghibahkan/ memberikan (Rachmadi, 2009).

Perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip sewa beli antara bank syariah dan nasabah menggunakan struktur hukum perjanjian tidak ternama, karena tidak diatur oleh KUH perdata. Jika terjadi sengketa antara para pihak, pedoman penyelesaiannya adalah suatu perjanjian "Tidak bernama" yang bentuk dan isinya diserahkan pada kesepakatan para pihak berdasarkan pasal 1338 (1) KUH perdata; " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" (Simanjuntak, 2020).

Objek perjanjian ini bisa berupa barang bergerak dan juga berupa barang tidak bergerak. Sehingga bila objek perjanjian ini barang bergerak termasuk perjanjian ril. Dan bila objek perjanjian itu barang tidak bergerak termasuk perjanjian formil. Perjanjian sewa beli juga termasuk perjanjian secara timbale balik terhadap para pihak. Perjanjian dalam perbankan syariah dibuat dalam bentuk tertulis sesuai dengan pasal 8 (b) undang-undang nomor 10 Tahun 1998.

### **Contoh Praktik Al-Ijarah Al Muntahiyah Bi At-tamlik di Perbankan Syariah**

IMBT dengan janji untuk menjual seperti jika Bapak Hasan hendak menyewa sebuah ruko selama 1 tahun mulai dari tanggal 1 Agustus 2004, sampai 31 Juli 2005 dan bermaksud membelinya mengindikan akhir masa sewa. Pemilik ruko menginginkan pembayaran sewa secara tunai di muka sebesar Rp. 2 Milyar di akhir masa sewa (31 Juli 2005) untuk membeli ruko tersebut. Apabila ruko tersebut dibeli langsung pada tanggal 1 Agustus 2004, pemilik ruko bersedia menjualnya dengan harga Rp. 3,5 Milyar. Dengan pola pembayaran seperti diatas, kemampuan keuangan Bapak Hasan tidak memungkinkan. Bapak Hasan hanya dapat membayar sewa secara cicilan sebesar Rp. 300.000.00 perbulan dan membeli ruko di akhir masa sewa. Oleh karena itu Bapak Hasan meminta pembiayaan dari bank syariah sebesar Rp. 2 Milyar di awal masa sewa dan 2 milyar di akhir masa sewa. Bank syariah menginginkan prosentase keuntungan sebesar 20% dan pembiayaan yang diberikan.

Analisa bank;

Harga barang :

Harga beli tunai : Rp. 3.500.000.000,00

Keuntungan bank ketika menyewakan (2,857% x Rp. 3,5 miliar) : Rp. 100.000.000,00

Harga barang :

Keuntungan bank ketika menyewakan ( $2,857\% \times \text{Rp. } 3,5 \text{ miliar}$ ) : Rp. 100.000.000,00

Keuntungan bank ketika menjual ( $17,143\% \times \text{Rp. } 3,5 \text{ miliar}$ ) : Rp. 600.000,00

Total harga barang : Rp. 4.200.000.000,00

Kemampuan membayar Nasabah:

Pembayaran sewa cicilan Rp. 300.000.000/bulan :Rp. 3.600.000.000

Pembelian ruko di akhir masa sewa : Rp. 600.000.000

Total kemampuan membayar : Rp. 4. 200.000.000

Dalam proses IMBT tersebut terjadi dua tahap akad; 1) Akad Ba'i. Pelaku dalam tahapan ini adalah bank sebagai pembeli dan pemilik barang sebagai penjual. Ketentuannya: Bank membeli barang dari pemilik barang dengan pembayaran tunai. Dengan kondisi ini bank mengeluarkan uang sebesar Rp. 3,5 miliar sebagai pembayaran tunai atas ruko. Kemudian bank dapat menyewakan ruko tersebut selama 12 bulan, 2) Akad IMBT, dalam akad ini terdapat dua pelaku yaitu bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penerima sewa. Setelah bank menyewakan barang kepada nasabah maka bank akan menerima *cash in* Rp. 300 juta setiap bulannya selama 12 bulan dari nasabah. Kemudian di akhir masa sewa, bank menerima uang pembelian barang dari nasabah Rp. 0,6 miliar, sehingga terjadi perpindahan kepemilikan barang dan sejak itu nasabah sebagai pemilik barang.

Contoh akad Al-Ba'i Wa IMBT Dengan Janji Untuk Member Barang Secara Hibah Yaitu misalnya jika Bapak Munawir di bidang penjualan computer, maka Bapak Munawir memerlukan sebuah mobil untuk kegiatan operasional toko. Bapak Munawir menyewa selama 1 tahun kemudian membelinya di akhir masa sewa. Penjual mobil menginginkan pola pembayaran sewa tunai di muka sebagai Rp. 70 juta dan di akhir 100 juta pada masa sewa Untuk dapat memiliki mobil tersebut. Bila mobil tersebut dijual tunai, maka harganya Rp. 150 juta. Dengan pola pembiayaan seperti itu Bapak Munawir tidak mungkin hanya membayar cicilan sebesar Rp 15 juta per bulan. Untuk itu, Bapak Munawir mengajukan pembiayaan kepada bank syari'ah. Bank syari'ah menginginkan prosentase keuntungan sebesar 20% dari transaksi ini.

Analisa Bank:

Harga Barang:

Harga mobil tunai: Rp. 1500000

Keuntungan bank dari sewa (20%) : Rp. 30000

Total harga barang: Rp. 180000

Kemampuan membayar nasabah:

Pembayaran sewa cicilan : Rp. 15.000.000/bulan : Rp. 180.000.000

Pmbelian ruko di khir masa sewa: Rp 0

Total kemampuan membayar : Rp. 180.000.000

Dala proses IMBT ini juga terjadi dua tahap; a) Akad ba'i dalam tahapan ini pelakunya adalah bank sebagai pembeli barang dan pemilik barang sebagai penjual. Bank membeli barang dengan pembayaran tunai dengan mengeluarkan *cash out* sebesar Rp. 150 juta sehingga bank dapat memiliki dan

dapat menyewakan mobil tersebut, b) Akad IMBT, dalam tahap ini bank menyewakan barang kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa secara bulanan selama 12 periode sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan nasabah. Bank kemudian akan menerima pembayaran sewa sebesar 15 juta setiap bulannya selama 12 bulan dari nasabah. Di akhir masa sewa, bank menghibahkan mobil kepada nasabah sehingga terjadi perpindahan kepemilikan barang dan sejak saat itu nasabah menjadi pemilik barang.

### **Analisis Akad Ijarah Muntahiah Bi At Tamlik Dalam Praktik Perbankan Syariah**

Akad ijarah di aplikasikan dalam perbankan syariah pada pembiayaan Ijarah dan IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik). Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan IMBT karena lebih sederhana dalam pembukuannya. Selain itu, bank tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan asset, baik pada saat leasing maupun sesudahnya. Ijarah muntahiya biitamlik merupakan akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Akad ini merupakan rangkaian dua buah akad, yaitu akad ijarah dan akad ba'i.

Sementara itu, operasional IMBT secara khusus didasarkan pada fatwa DSN-MUI No. 7/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah muntahiya bi al-tamlik. Dalam pelaksanaan akad IMBT ada ketentuan yang harus dipenuhi yakni ketentuan yang bersifat khusus, ketentuan yang bersifat umum yaitu; a) Rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah berlaku pula akad IMBT, b) Perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani;

#### **Hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad.**

Adapun yang bersifat khusus, yaitu; 1) Pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli maupun hibah hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai, 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah janji (*wa'ad*) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila *wa'ad* ingin dilaksanakan maka harus ada kad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), ketentuan mengenai ijarah muntahiya bi at-tamlik diatur dalam bab ke Sembilan. Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan IMBT. Dalam akad ini, perjanjian antara mu'jir (pihak yang menyewakan) dengan musta'jir (pihak penyewa) diakhiri dengan pembelian ma'jur (objek ijarah) oleh pihak penyewa (Adam, 2017).

Kemudian, ijarah muntahiya bi at-tamlik harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir.

Aplikasi IMBT dalam perbankan syaria'ah berupa; a) Pembiayaan investasi seperti untuk pembiayaan barang-barang modal, seperti mesin-mesin, b) Pembiayaan consumer, seperti untuk pembelian mobil, rumah dan sebagainya.

Pembiayaan ijarah dan IMBT diperbankan syariah memiliki persamaan



perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Sampai saat ini mayoritas produk pembiayaan bank syariah masih terfokus pada produk jual beli disertai keuntungannya.

Ijarah Muntahiyah Bi At-tamlik dalam bank syariah umumnya melalui tahap-tahap; 1) Nasabah menjelaskan kepada bank, bahwa suatu saat di tengah atau di akhir periode ijarah ia ingin memiliki, 2) Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan asset itu kepada nasabah, 3) Apabila bank setuju, bank terlebih dahulu memiliki asset tersebut, 4) Bank membeli atau menyewa asset tersebut, 5) Bank membuat perjanjian ijarah dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan asset itu untuk dimanfaatkan, 6) Nasabah membayar sewa setiap bulan yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan, 7) Bank melakukan penyusutan terhadap asset; biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba /rugi, 8) Di tengah atau diakhir masa sewa, bank dan nasabah dapat melakukan pemindahan kepemilikan asset tersebut secara jual beli cicilan, 9) Jika pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, akadnya dilakukan secara hibah (Sudiarti, 2018).

## KESIMPULAN

Ijarah Muntahiyah Bi At Tamlik (IMBT) menurut beberapa keputusan menurut undang-undang penjelasan pasal 19 ayat (1) UU, berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003, dan berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 27/DSNMUI/ III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bitamlik itu sama dari rukun dan perjanjian, adapun pengertian ijarah muntahiyah bittamlik sendiri yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Landasan teori akad ijarah Muntahiyah Bi At Tamlik yang tercantum dalam al-qur'an surat al-baqoroh ayat 2033. Dalam perbankan syariah aplikasi produk ijarah dan IMBT pihak bank berfungsi sebagai investor/penyedia dana dan pemberi janji. Bank Syariah dalam mengaplikasikan IMBT sebagai produk mereka dalam pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang diperuntukan untuk Pembiayaan Investasi dan Pembiayaan Konsumer Seperti yang dicontohkan di atas yaitu pembelian rumah atau mobil. Standar operasional bank syariah dalam mengoperasikan produk-produk mereka pada dasarnya tetap harus mengacu kepada standar baku yang diregulasikan dalam peraturan perundang-undangan dan Fatwa DSN MUI. Jika terjadi sengketa antara para pihak, pedoman penyelesaiannya adalah suatu perjanjian "Tidak bernama" yang bentuk dan isinya diserahkan pada kesepakatan para pihak berdasarkan pasal 1338 (1) KUH perdata; "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

## DAFTAR PUSTAKA

- 27-Ijarah\_IMBT.pdf. (t.t.). Diambil 6 Januari 2022, dari [http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/27-Ijarah\\_IMBT.pdf](http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/27-Ijarah_IMBT.pdf)
- Adam, P. (2017). Akad dan Produk Bank Syariah. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Al-Asqalani, A.-H. I. H. (2007). *Terjemah Lengkap Bulughul Maram*. Akbar Media.
- Alwi, M. A. (2020). AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK (IMBT)

DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN APLIKASINYA SEBAGAI PRODUK PERBANKAN SYARIAH. AKSY: *Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah*, 2(1), 91-110.

- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari teori ke praktik*. Gema Insani.
- Ascarya, P. (2011). Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Dewi Sadiyah, D. (2015). *Metode Penelitian Dakwah Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*.
- Endraswara, S. (2008). *Metodologi penelitian sastra*. Niaga Swadaya.
- Gunawan, I. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Retrieved June, 7, 2017.
- Indonesia, B. (2006). Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah. Jakarta: Bank Indonesia.
- Ismail, M. (2017). *Perbankan Syariah*. Kencana.
- Layali, H. (2019). *Analisis kelayakan agunan terhadap keputusan pemberian pembiayaan usaha mikro Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Selatan*.
- Munif, N. A. (2016). Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia. *Jurnal Ahkam*, 4(1).
- Rachmadi, U. (2009). Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sabiq, S. (1992). *Fiqhus Sunnah. FIQH us-SUNNAH*. Indianapolis: American Trust Publishers.
- Sholeh, A. R. (2005). Pendidikan Agama dan Pengembangan untuk Bangsa. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 63.
- Simanjuntak, P. N. H. (2020). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Djambatan.
- Sudiarti, S. (2018). *Fiqh Muamalah Kontemporer*.
- Sugiono, S. (2016). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan r & d. Bandung: Alfabeta.