



## PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTACIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH

Sirril Latifah Al Usmaniyah

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya

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

### **Abstract**

*Islamic banking has a form of financing like a distribution of funds in the form of buying and selling, profit sharing and rental. The lease name is Ijarah, which is a shape of contract to take profit by using a transfer of ownership. Meanwhile, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik is another shape of Ijarah where the lease is attend by ownership of the item by the customer. The rapid development of the current Islamic banking industry has resulted in the Islamic banking industry being increasingly innovative. One of these, there is a new innovations namely the Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) agreement. This contract is a hybrid contract from the rental deal at the end of the lease term. However, the existence of the IMBT contract is still in doubt by the public. The application of Ijarah contracts in business matters in the form of leasing land, buildings, services, and others. In business affairs and affairs at Islamic banks, there are many problems with the Ijarah Muntahiya Bit Tamlik contract. Responding to these problems, this journal specifically provides an information in the shape of knowledge of the Ijarah Muntahiya Bit Tamlik contract performed by Islamic banks.*

**Keywords:** *Application, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, Islamic Bank*

### **Abstrak**

Bank syariah memiliki sistem menyalurkan dana dalam bentuk bisnis, bagi hasil dan kontrak. Kontrak disini yang dimaksud adalah Ijarah, yaitu salah satu bentuk akad untuk memperoleh manfaat dari suatu barang dengan cara menggunakan jalur pengalihan (penjualan manfaat). Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah macam- macam akad dari Ijarah yang mana sewa dengan diberi pilihan kepemilikan barang bagi pelanggan/nasabah. Pesatnya perkembangan perusahaan bank syariah saat ini mengakibatkan perusahaan bank syariah semakin kreatif. Bentuk kreatif tersebut yaitu terbentuknya akad baru, yaitu kesepakatan kontrak Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (IMBT). Kontrak ini adalah gambaran dari kontrak campuran dan kesepakatan sewa barang diakhir masa sewa (perjanjian jual beli). Kontrak Ijarah Muntahiya Bit Tamlik merupakan inovasi baru yang dapat memberikan keringanan bagi masyarakat. Namun, kehadiran kontrak IMBT tengah diragukan para masyarakat. Penerapan akad Ijarah dalam urusan bisnis berupa persewaan tanah, bangunan, jasa, dan lain-lain. Dalam urusan bisnis maupun urusan di bank syariah banyak terjadi permasalahan dengan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik. Menanggapi permasalahan tersebut, jurnal ini secara khusus akan meneliti dan menjelaskan informasi berupa pengetahuan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dan penerapan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada bank syariah.

**Kata Kunci:** Penerapan, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, Bank Syariah

## A. Pendahuluan

Pada tahun 1970, perbankan syariah melaksanakan kemajuan secara global dengan cara membentuk dua sistem. Pertama, membentuk bank syariah yang beriringan dengan bank konvensional (dual banking system) seperti yang ada di Mesir, Malaysia, Arab Saudi, Yordania, Kuwait, Bahrain, Bangladesh, dan Indonesia. Kedua, sistematisasi bank secara kelengkapan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam yang telah ada di Sudan, Iran, dan Pakistan. Semua ini diawali karena adanya dukungan yang memadai.<sup>1</sup>

Bank adalah lembaga keuangan yang dipercaya oleh masyarakat, memiliki peran dan kedudukan dalam pembangunan nasional. Pertumbuhan perbankan syariah yang semakin meningkat menyebabkan perbankan syariah mengeluarkan produk-produk model akad baru. Bentuk model akad baru lembaga keuangan syariah adalah akad pembiayaan IMBT.

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan kombinasi akad jual beli dengan sewa dan atau perjanjian sewa barang yang berakhir dengan kepemilikan barang. Ada dua bentuk IMBT; Pertama, Ijarah dengan kesepakatan menjual objek pada akhir masa sewa (alternatif 1), Kedua, Ijarah dengan kesepakatan memberi hibah pada akhir masa sewa (alternatif 2).

Pada penelitian ini akan membahas pengertian akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, landasan hukum tentang adanya akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, Rukun dan Syarat-Syarat akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, Bentuk Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, Penerapan akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada bank syariah, serta Manfaat dan Resiko yang terjadi pada akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik.

## B. Pembahasan

### 1. Pengertian Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) berasal dari dua kata, yaitu Al-Ijarah (sewa) dan At-Tamlik (kepemilikan). Al-Ijarah dari kata al ajru yang artinya upah atas jasa atau pahala<sup>2</sup> serta At-Tamlik berarti kepemilikan. Al-Bai' wal Ijarah

---

<sup>1</sup> Wibisono Y., "Politik Ekonomi UU Perbankan Syariah Peluang dan Tantangan Regulasi Industri Perbankan Syariah," *Bisnis & Birokrasi*, 16, no.2 (2009): 105–15.

<sup>2</sup> Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2011), 160.

Muntahiya Bit Tamlik adalah gabungan dari 2 akad, yaitu akad al-Bai' dan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik. Al-Bai' adalah akad bisnis, dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah kombinasi ijarah dengan bisnis. Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah kesepakatan sewa dimana ketika sudah berakhir masa sewanya, barang sewa dapat dibeli nasabah atau bank menghibahkan barang sewa terhadap nasabah.<sup>3</sup>

Dalam buku Fahd al-Hasum "Al-Ijarah al-Muntahiya bi Al-Tamlik fi Al-fiqh Al-Islam" mengartikan Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik adalah kepemilikan kegunaan/manfaat sebuah barang dalam jangka waktu yang sesuai kesepakatan dan di ikuti pengalihan hak kepemilikan barang dari pemilik barang pada penyewa/nasabah, dengan memakai alternatif tersebut.<sup>4</sup>

Undang-Undang Perbankan syariah mendeskripsikan Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik pada Pasal 19 ayat (1) huruf f UU Perbankan Syariah No.21 Tahun 2008, bahwa akad IMTB adalah perjanjian yang menyediakan dana dalam bentuk akad. Dalam rencana pengalihan hak suatu barang atau jasa yang harus disesuaikan dengan transaksi nasabah.<sup>5</sup> Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik adalah sebuah bentuk aktivitas usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang berdasarkan dengan prinsip syariah.

Selain Undang-Undang Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI juga mendeskripsikan akad Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik. Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik, berarti jual beli sewa. Al-Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik adalah kesepakatan sewa yang terdapat pilihan untuk mengalihkan kepemilikan barang sewa pada penyewa setelah berakhirnya masa penyewaan.

Dari penjabaran tersebut, pengertian Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah kesepakatan sewa menyewa antara bank sebagai pemilik/owner objek sewa dengan nasabah sebagai penyewa objek dalam batas waktu tertentu. Dalam transaksi awal pembiayaan, barang/objek sewa tidak mungkin dibiayai atas nama nasabah karena bank yang membeli barang/objek sewa tersebut. Nasabah dapat

---

<sup>3</sup> Fuad Lian, "Konsep Al-Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Syariah Islamiyah," 2018, 3.

<sup>4</sup> Al-Hasun F.b, *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik Fi Al-Fiqh Al-Islam. Maktabah Misyikah Al-Islamiyyah.*, 2005, 17.

<sup>5</sup> Neneng Nurhasanah P.A, *Hukum Perbankan Syariah: Konsep Dan Regulasi.* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 38.

memiliki objek sewa pada akhir masa sewa atau setelah pembayaran objek sewa lunas.

## 2. Hukum Syariah Tentang Ijarah

### a. Al Qur'an

Surah Al Baqarah ayat 233 ;

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنَ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِمَّ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ  
وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تَكْلَفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى  
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ  
تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا  
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Terjemah:

Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'rif. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.<sup>6</sup>

Dalil ayat “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut” menjelaskan bahwa jika seseorang telah memberikan jasa/tenaganya, kita wajib membayar upah (*fee*) dengan baik dan benar. Ayat ini termasuk dalam sewa menyewa atau *leasing*.

### b. Hadits

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الْإِمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ  
بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ  
قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Kementerian Agama RI, *Alquran dan Terjemahannya*, Al-Baqarah ayat 233

<sup>7</sup> Ibnu Majah, *Kitab Hukum-hukum*, No. Hadis : 2434, dalam *Lidwa Pusaka i-Software - Kitab 9 Imam Hadis*

Terjemah:

Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami berkata, telah menceritakan kepada kami 'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya." (IBNUMAJAH – 2434)

حَدَّثَنَا يَعْقُوبُ قَالَ سَمِعْتُ أَبِي يُحَدِّثُ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عِكْرَمَةَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ ابْنِ لَبِيْبَةَ عَنْ  
سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ  
أَنَّ أَصْحَابَ الْمَزَارِعِ فِي زَمَانِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانُوا يُكْرُونَ مَزَارِعَهُمْ بِمَا يَكُونُ  
عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزُّرُوعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِمَّا حَوْلَ النَّبْتِ فَجَاءُوا رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
فَاخْتَصَمُوا فِي بَعْضِ ذَلِكَ فَتَهَاهُمْ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ يُكْرُوا بِذَلِكَ وَقَالَ أَكْرُوا بِالذَّهَبِ  
وَالْفِضَّةِ<sup>8</sup>

Terjemah:

Telah menceritakan kepada kami Ya'qub berkata; saya mendengar Bapakku menceritakan dari Muhammad bin 'Ikrimah dari Muhammad bin Abdurrahman bin Labibah dari Sa'id bin Musayyab dari Sa'd bin Abu Waqqash, bahwa para pemilik kebun pada zaman Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam menyewakan kebun-kebun mereka dengan tanaman yang ada di pinggir sungai dan sesuatu yang terbawa air di sekitar tumbuhan. Kemudian mereka menemui Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam dan berselisih pendapat mengenai permasalahan tersebut. Maka Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang mereka untuk menyewakan tanah mereka dengan cara seperti itu dan beliau bersabda; "Sewakanlah dengan emas dan perak!" (AHMAD - 1460)

Berdasarkan kedua hadis di atas kita diwajibkan memberikan hak pekerja, yaitu memberikan upah yang baik dan benar atas pekerjaan yang telah dilakukan pekerja dan pembayaran sewa tanah wajib dalam mata uang, tidak boleh membayar dengan hal lain seperti benda/tumbuhan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Ahmad, Kitab Musnad sepuluh sahabat yang dijamin masuk surga, No. Hadis : 1460, dalam Lidwa Pusaka i-Software - Kitab 9 Imam Hadis

<sup>9</sup>Mardani, *Ayat-Ayat Dan Hadist Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), 194.

### 3. Rukun dan Syarat-Syarat Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

Mengenai rukun dan syarat Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik yaitu sebagai berikut:

#### a. Rukun

- 1) *Musta'jir* adalah penyewa objek/barang yang di sewa. penyewa adalah pelanggan/nasabah bank.
- 2) *Mua'ajjir* adalah pemilik objek/barang sewa. Pemilik barang/objek sewa adalah Bank.
- 3) *Ma'jur* adalah objek yang sewaan.
- 4) *Ujrah* adalah upah yang diperoleh oleh *mu'ajjir*.
- 5) *Shigat* adalah dua pihak yang berakad(transaksi) atau biasa disebut ijab dan qabul.

#### b. Syarat

Syarat akad IMBT adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak ada tekanan/paksaan baik dari pihak yang melakukan kontrak atau pihak yang melakukan akad.
- 2) *Ma'jur* mempunyai manfaat. Manfaat *ma'jur* dapat dinilai atau diperhitungkan, dan bank wajib memberikan kepada penyewa/nasabah.<sup>10</sup>

Disamping ketentuan diatas, untuk menyalurkan dana terdapat sistem pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit At-Tamlik, berlaku juga syarat berikut:

- a. Bank sebagai pemilik/owner barang sewa berperan untuk pemberi janji (*wa'ad*) guna memberikan pilihan pengalihan kepemilikan barang kepada nasabah.
- b. Bank hanya dapat memberi janji (*wa'ad*) untuk mengalihkan kepemilikan.
- c. Bank dan nasabah perlu membuat kesepakatan tentang kepemilikan barang sewa dalam sistem yang tertulis.
- d. Penerapan atas peng alihan kepemilikan barang sewa bisa dilakukan setelah masa sewa objek/barang telah berakhir.
- e. Nasabah/customer dapat mengambil pilihan untuk mengalihkan kepemilikan barang/objek yang disewakan bank, maka bank harus

---

<sup>10</sup> Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama*, 166.

mengalihkan kepemilikan barang yang awalnya milik bank menjadi milik nasabah.

#### 4. Bentuk Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik atau disebut sebagai *ijarah wa iqtina'* merupakan kesepakatan sewa menyewa sebuah barang antara pemilik barang (bank) dan penyewa (nasabah), dimana penyewa mempunyai hak memiliki barang sewa di akhir masa sewa selesai. Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dalam bank syariah disebut dengan istilah *financial lease*, yang artinya kombinasi antara transaksi sewa dengan jual beli. Dengan demikian, kepemilikan barang sewa dapat berubah dari yang awalnya milik bank, diakhir masa sewa menjadi milik nasabah.<sup>11</sup>

Bentuk-bentuk pengalihan kepemilikan IMBT yaitu:<sup>12</sup>

- a. Hibah diakhir masa sewa, yaitu saat diakhir masa sewa barang dihibahkan kepada penyewa.
- b. Harga yang berlaku pada saat akhir masa sewa, yaitu saat diakhir masa sewa barang dibeli nasabah dengan harga yang berlaku kala itu.
- c. Harga ekuivalen pada masa sewa, yaitu saat nasabah membeli barang sewa diwaktu masa sewa belum berakhir, nasabah wajib melakukan pembayaran dengan harga ekuivalen.
- d. Bertahap selama masa sewa, yaitu ketika pengalihan kepemilikan dilakukan secara bertahap/step by step dengan cara melakukan angsuran selama masa sewa berlangsung.

Transaksi ini intinya di dasarkan kepada pengalihan kegunaan (hak pakai) yang akan menyebabkan pengalihan kepemilikan (hak kepemilikan) baik berupa kontrak hibah, ataupun berupa perjanjian jual beli IMBT yang mempunyai tujuan yang mulia yaitu memecahkan permasalahan yang ada di tengah masyarakat masa kini. Bentuk dari masalah tersebut berupa bagaimana cara agar nasabah dapat memenuhi kebutuhan atau keperluan yang di impikan/ yang dibutuhkan dengan cara kredit (menyicil) dan sesuai dengan aturan dan syariat islam yang berlaku.<sup>13</sup>

Terdapat beberapa macam IMBT:

---

<sup>11</sup> Ismail, 163.

<sup>12</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 103.

<sup>13</sup> Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama*, 164.

1. Ijarah berupa perjanjian dalam jual beli di masa akhir sewa, keputusan dalam menjual dagangan ketika masa akhir sewa biasanya dipilih ketika kesanggupan keuangan penyewa dalam melunasi sewa memiliki kemungkinan yang kecil. Karena sewa yang dilunasi memiliki kemungkinan kecil untuk dibayar, maka penimbunan nilai sewa yang sudah terbayarkan sampai akhir masa sewa tak mencukupi harga beli dagangan serta margin laba yang telah dicantumkan oleh bank. Maka dari itu, guna menutup hal yang kurang itu, jikalau penyewa menginginkan dagangan itu, dia wajib membeli dagangan itu di akhir masa. Dengan begitu, di akhir masa kepemilikannya otomatis berganti jadi milik si penyewa.
2. Ijarah berupa perjanjian memberi hibah di masa akhir sewa. Pilihan dalam menyumbang dagangan di akhir sewa biasanya dipilih berdasarkan kesanggupan keuangan penyewa dalam melunasi relatif besar, sehingga penimbunan sewa di masa akhirnya mencukupi untuk menutup harga beli dagangan serta margin laba yang telah dicantumkan oleh bank. Dengan begitu, bank bisa menyumbang sebuah dagangannya di masa akhir sewa pada penyewa.<sup>14</sup>

##### **5. Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Pada Bank Syariah**

Untuk memenuhi keinginan serta kebutuhan masyarakat, perbankan syariah memberikan usul berupa opsi produk pembiayaan baru, yaitu akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT). IMBT merupakan transaksi sewa antara nasabah dengan bank syariah, dan disini si nasabah mendapat keuntungan/dampak positif dari produk IMBT dan disini nasabah juga wajib melunasi sewa atas benefit itu secara mencicil dengan perjanjian yang telah disepakati bersama sebelumnya.<sup>15</sup>

Penerapan akad ijarah pada perbankan syariah digunakan untuk transaksi ijarah dan IMBT. Biasanya bank Syariah memakai IMBT karena dalam pembukuan nya lebih simpel dibandingkan dengan akad-akad bank syariah yang lain. IMBT (sewa dengan opsi beli) merupakan perjanjian sewa yang dapat

---

<sup>14</sup> Adiwarmarman Azwar Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 149.

<sup>15</sup> Restianika Prisna Subroto, *Bank Syariah Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* (Surabaya: Universitas Airlangga, 2017), 3.

diakhiri dengan memiliki barang tersebut. Akad ini terdiri dari 2 akad, yakni akad ijarah dan akad bai'.

Implementasi IMBT di perbankan syariah meliputi: Pertama, penanggungan investasi, contohnya membeli mesin. Kedua, penanggungan nasabah, contohnya pembelian mobil, rumah, dan lain-lain.<sup>16</sup> Berikut tahapan-tahapannya:

- a) Nasabah harus mengatakan kepada bank jika ia ingin memiliki barang sewaan tersebut.
- b) Bank harus melakukan penyelidikan terhadap nasabah sebelum menyewakan barang.
- c) Apabila bank menyetujui kontrak, sesuai aturan IMBT bahwa pada awal transaksi, bank menjadi pemilik barang.
- d) Bank membeli barang untuk kebutuhan nasabah.
- e) Bank dan nasabah harus melakukan akad Ijarah tentang masa waktu penyewaan barang serta bank harus memberikan barang sewa tersebut untuk dipakai nasabah.
- f) Setiap bulan nasabah harus membayar uang barang sewaan kepada bank sesuai perjanjian kontrak.
- g) Bank melaksanakan depresiasi barang, depresiasi barang ditanggungkan di perincian laba rugi.
- h) Di akhir masa sewa, bank dan nasabah bisa mengalihkan kepemilikan barang dengan cara melakukan jual beli dan dibayar melalui mencicil.
- i) Pengalihan kepemilikan barang dapat dilakukan pada akhir masa sewa dan bank akan mengakhiri kontrak dengan melakukan hibah.<sup>17</sup>

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), ketentuan tentang Ijarah Muntahiya Bit Tamlik disusun dalam pasal 9 dan pasal 332-329. Aplikasi IMBT menerapkan rukun dan syarat akad ijarah untuk digunakan dalam kontrak. Kontrak ini berisi perjanjian pihak pemilik barang (bank) dengan pihak penyewa

---

<sup>16</sup> Daffa Muhammad Dzubyhan, "Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah," 2, 3 (2019): 181–196.

<sup>17</sup> Dzubyhan, 181–196.

(nasabah) yang diakhiri pembelian barang/objek ijarah oleh penyewa. Pengalihan kepemilikan dapat dilakukan setelah mas sewa berakhir.<sup>18</sup>

Contoh Pembiayaan IMBT:

Bapak Nur mempunyai keinginan untuk menyewa toko selama satu tahun terhitung mulai 1 Agustus 2020 sampai 31 Juli 2021 dan memiliki tujuan membeli toko di akhir masa penyewaan. Pemilik toko berkata ingin pelunasan toko harus dilunasi secara tunai sebesar Rp 80.000.000 (tanggal 1 Agustus 2020) dan Rp 80.000.000 diakhir penyewaan. Atau, jika toko itu berniat untuk dibeli langsung oleh bapak Nur pada tanggal 1 Agustus 2020, pemilik toko akan secara cuma-cuma mau menjual tokonya hanya Rp 120.000.000, Dengan bentuk pembayaran seperti yang dijelaskan diatas, Pak Nur tidak mampu membayarnya. Pak Nur hanya bisa membayar sewa dengan cara mencicil Rp 10.000.000 juta per bulan dan membeli ruko diakhir masa sewa. Kemudian, Pak Adam melakukan kontrak dengan Bank Syariah sebesar Rp 80.000.000 di awal masa sewa dan selanjutnya Rp 80.000.000 di akhir masa penyewaan. Bank syariah menginginkan persentase keuntungan 20% dari pembiayaan toko tersebut.

Dari contoh diatas, maka bank akan melakukan analisa keuangan dan menggunakan akad IMBT. Analisanya sebagai berikut:

1. Harga beli cash+ margin laba 20% = 120 juta rupiah+ 20% dari 120 juta rupiah = Rp 144.000.000.
2. Kesanggupan membayar si nasabah ialah 10 juta rupiah per bulan. Maka, dalam 1 tahun/12 bulan bank mendapatkan uang senilai 120 Juta rupiah dari kontrak sewa, jadi nasabah tetap harus membayar 24 juta sisanya. Dan ketemulah 144 juta sesuai dengan perhitungan di atas.
3. Di akhir masa penyewaan, si nasabah dapat membeli/mempunyai barang dengan harga 24 juta rupiah, dan terjadilah pengalihan kepemilikan barang.

## 6. Hak dan Kewajiban

Ciri khas Lembaga Keuangan Syariah dalam pemberian hak dan kewajiban pemilik barang sewa (*muajjir*) dan penyewa (*musta'jir*) di IMBT dipaparkan di dalam Fatwa DSN dan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar

---

<sup>18</sup> Adam Panji, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), 221.

Modal dan Lembaga Keuangan terkait kontrak seringkali dipakai dalam aktivitas-aktivitas perusahaan. Sesuai prinsip syariah hak dan kewajiban pihak pemilik barang/owner dan pihak penyewa adalah :

a. Hak dan kewajiban pemilik barang (*muajjir*)

Implementasi Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, pihak pemilik barang (*muajjir*) wajib melakukan *wa'ad*, yakni kesepakatan untuk pengalihan kepemilikan barang pada masa berakhirnya sewa. *Wa'ad* memiliki sifat tidak mengikat, berarti apabila *wa'ad* dilakukan lantas ketika masa sewa berakhir bank serta si nasabah harus alias wajib melakukan akad pengalihan kepemilikan barang.

1). Hak pemilik barang (*muajjir*) adalah sebagai berikut:

- a) Memperoleh uang yang berasal dari upah sewa si penyewa (*musta'jir*). Di syariat, upah adalah hak pemilik barang (*muajjir*) dan kewajiban penyewa (*musta'jir*).
- b) Penarikan atau penyitaan barang yang dilakukan oleh bank jika nasabah tidak mampu melunasi sewa sesuai kesepakatan yang dibuat.
- c) Pada akhir masa sewa, pengalihan barang sewa dapat dialihkan kepada nasabah lain jika nasabah pada awalnya tidak mampu membayar.

2). Kewajiban pemilik barang (*muajjir*) adalah sebagai berikut:

- a) Bank wajib dapat menyiapkan barang-brang sewa yang dibutuhkan para nasabah.
- b) Bank harus menangani biaya pemeliharaan barang sewa, kecuali, dalam perjanjian nasabah yang menangani biaya tersebut.
- c) Bank harus membuktikan bahwa barang sewa tidak rusak serta bisa dimanfaatkan dengan sebai-baiknya.

3). Hak dan Kewajiban Penyewa (*musta'jir*)

Hak Penyewa (*musta'jir*) sebagai berikut:

- a) Memakai barang sewa sesuai perjanjian yang telah disepakati;
- b) Mendapatkan barang sewa dengan situasi baik dan layak dipakai;

- c) Di akhir masa sewa, terdapat pengalihan kepemilikan barang sewa, atau bisa memperpanjang kontrak/masa sewa, dan bisa juga dengan mencari nasabah lain yang lebih berminat, jika hal ini terjadi maka nasabah awal tidak dapat memiliki kepemilikan.

Kewajiban Penyewa (*musta'jir*) sebagai berikut:

- a) Melunasi barang sewa berdasarkan perjanjian kontrak.
- b) Merawat dan memakai barang sewa sesuai perjanjian
- c) Nasabah tidak boleh menyewakan barang yang ia sewa kepada orang lain.
- d) Menjaga dan memelihara barang sewa dengan baik dan benar.<sup>19</sup>

## 7. Manfaat dan Resiko yang harus Diantisipasi

Dalam suatu transaksi bank pasti selalu ada manfaat dan resiko yang ditanggung bagi pihak bank maupun nasabah, begitu juga akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik yang mempunyai manfaat & resiko yang wajib diantisipasi pihak pemilik barang sewa (bank) dan pihak penyewa (nasabah). Berikut manfaat dan resiko yang harus diantisipasi dalam kontrak IMBT:

### 1. Manfaat

Macam-macam manfaat yang terdapat dalam akad ini untuk bank dan untuk nasabah, ialah :

#### a) Untuk Bank:

- 1) Menjadi suatu bentuk penyaluran dana dalam bank.
- 2) Mendapatkan pembayaran berupa imbalan/fee/upah.

#### b) Untuk Nasabah:

- 1) Mendapatkan barang yang dibutuhkan dan manfaatnya.
- 2) Sebagai sumber pembiayaan perbankan syariah guna mendapatkan nilai guna dari suatu barang atau mendapatkan kesempatan untuk kepemilikan barang.<sup>20</sup>

### 2. Resiko

Akibat yang kemungkinan muncul di dalam kontrak Ijarah Muntahiya Bit Tamlik ialah:

---

<sup>19</sup> Ali Syukron, "Implementasi Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik (Imbt) Di Perbankan Syariah," *Economic*, 2 (2012): 47–87.

<sup>20</sup> Syukron, 74–87.

- 1) *Default*, yaitu ketika nasabah tidak mampuk membayar biaya selama barang sewa masih digunakan oleh penyewa (nasabah).
- 2) *Rusak*, jika barang sewa rusak saat masih di dalam kontrak mengakibatkan biaya pemeliharaan meningkat ditambah jika biaya pemeliharaan barang dibayar oleh bank.
- 3) *Berhenti*, jika nasabah tiba-tiba menghentikan perjanjian alias kontrak di tengah masa dan tidak mau atau tidak memiliki keinginan untuk memiliki barang sewa sehingga pihak bank wajib memperhitungkan ulang profit dan memberikan kembali/mengembalikan sebagian dari uang sewa kepada nasabah.

### **C. Penutup**

Berdasarkan uraian materi yang telah dipaparkan di atas terdapat sebuah kesimpulan bahwa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) adalah akad baru yang menyatukan dua akad di satu transaksi yaitu akad sewa (Ijarah) dengan pilihan jual beli atau hibah pada akhir masa sewa. Ijarah Muntahiya Bit Tamlik ini memiliki sifat tidak mengikat. Berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik, yang berarti sewa beli (Al-Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik/IMBT), adalah perjanjian sewa menyewa yang diikuti pilihan pengalihan kepemilikan atas barang sewa pada penyewa ketika berakhir kontrak masa sewa. Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik adalah perjanjian sewa menyewa yang dapat diakhiri pengalihan kepemilikan barang dari pemilik barang (*pemilik/owner*) kepada penyewa (*nasabah*) setelah masa sewa berakhir pihak pemilik barang dan penyewa harus melakukan akad apabila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut. Prinsip kesepakatan ini memberikan banyak profit bagi pihak bank maupun pihak nasabah. Keuntungan yang didapat nasabah yaitu mendapatkan barang yang dibutuhkan sedangkan bagi bank dapat mempercepat perputaran dana bank. Penerapan IMBT pada bank syariah dapat berbentuk pembiayaan investasi, pembiayaan item-item modal dan pembiayaan untuk konsumen.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Hasun, F. b. (2005). Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik fi Al-Fiqh Al Islam. Maktabah Misyikah Al-Islamiyyah.
- Al-Qur'an terjemah Surah Al-Baqarah ayat 233
- Ascarya. 2015. Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta: Rajawali Pers
- Dzubyan, Daffa Muhammad, dkk..Amwaulana: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Vo.3 No.2 2019
- Fuad, Lian dan Muhammad Faiz. 2018. " Konsep Al-Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Syariah Islamiyah"
- Ismail. (2011). Perbankan Syariah. Jakarta: Kencana
- Karim, Adiwarmen A. (2014). Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Mardani. 2012. Ayat-ayat dan Hadist Ekonomi Syariah. Jakarta: Rajawali Pers.
- Neneng Nurhasanah, P. A. (2017). Hukum Perbankan Syariah: Konsep dan Regulasi. Jakarta: Sinar Grafika.
- Panji, Adam (2017). Akad dan Produk Bank Syariah. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Subroto, Restianika Prisna. 2017. Bank Syariah Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Surabaya: Universitas Airlangga.
- Y. Wibisono, "Politik Ekonomi UU Perbankan Syariah Peluang dan Tantangan Regulasi Industri Perbankan Syariah," *Bisnis & Birokrasi, Jurnal Ilmu Administrasi dan Organisasi*, vol. 16, no. 2, pp. 105-115, 2009.