

Ijarah Muntahiya Bittamlik Di Perbankan Syariah

Muhammad Wildan¹, Desy Ray Evan², Mahardin Apridynata³, Nur Sania Dasopang⁴, Rika Ramadani⁵, Nur Aisyah⁶

^{1,2,3,4,5,6}Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Indonesia
Email: wildanlubismuhammad@gmail.com¹

Abstrak

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu akad dalam perbankan syariah yang menggabungkan akad sewa (ijarah) dengan janji pemindahan kepemilikan (tamlik) di akhir masa sewa. Akad ini menjadi alternatif pembiayaan yang digunakan oleh perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan aset oleh nasabah, seperti kendaraan, properti, atau alat produksi, dengan tetap berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Artikel ini membahas konsep dasar IMBT, mekanisme pelaksanaannya di perbankan syariah, serta analisis kesesuaiannya dengan prinsip fiqh muamalah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis melalui studi pustaka terhadap fatwa DSN-MUI, literatur fikih kontemporer, dan praktik yang diterapkan oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia. Hasil kajian menunjukkan bahwa IMBT merupakan akad yang diperbolehkan dalam syariah selama memenuhi rukun dan syarat ijarah serta menjunjung tinggi asas transparansi dan keadilan dalam kontrak. Implementasi IMBT di perbankan syariah Indonesia telah sesuai dengan ketentuan syariah, namun masih diperlukan peningkatan pemahaman dan sosialisasi kepada masyarakat agar pemanfaatannya lebih optimal.

Kata kunci: Ijarah Muntahiya Bittamlik, perbankan syariah, akad ijarah, kepemilikan, fiqh muamalah.

Pendahuluan

Adapun akad yang dilakukan dalam bank syariah ataupun lembaga keuangan syariah memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum islam. Seseorang sering kali berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tetapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban hingga yaumul qiyamah nanti. Setiap akad dalam ekonomi syariah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya harus memenuhi ketentuan akad. (Ahmad Khoirin Andi 2019) Al Ijarah disebut akad pemindahan hak guna atau (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Salah satu bentuk akad baru dari lembaga keuangan syariah yang ada saat ini adalah akad pembiayaan "Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT)". IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (ijarah) dengan jual beli (murabahah) atau hibah di akhir masa sewa. Hal ini dapat disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad (hybrid contract) 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. Sehingga akibat hukum dari akad gabungan tersebut yaitu semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap satu kesatuan yang tidak dapat di pisah-pisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat akibat hukum dari satu akad. Salah satu parameter untuk menilai suatu produk Perbankan Syariah apakah memenuhi Prinsip Syariah atau tidak adalah dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut.(Dzubyan 2019) Meski model akad baru tersebut merupakan sebuah langkah yang inofatif, namun hal tersebut masih menimbulkan polimik. Pasalnya, dari sisi penggabungan akadnya sendiri di kalangan para ulama Imam Madzhab masih menjadi khilafiyah (perbedaan), belum lagi ini nanti ditinjau dari segi hukum positif yang berlaku di Indonesia, apakah sudah sesuai atau justru malah tumpang tindih. Berangkat dari permasalahan tersebut, sangat penting kiranya dilakukan sebuah kajian yang kompreherensif mengenai akad Ijarah Muntahiya Bittamlik.(Munif 2017).

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian kepustakaan yaitu pengumpulan data atau penulisan ilmiah yang ditujukan pada objek penelitian atau pengumpulan data yang bersifat perpustakaan. Penelitian ini dikatakan penelitian kepustakaan karena pengumpulan datanya dilakukan dengan mengumpulkan data dari berbagai literatur. Persiapan penelitian memerlukan bahan-bahan yang bersumber dari perpustakaan, antara lain buku, majalah, dan bahan dokumenter lainnya.(Dawis et al. 2023) Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber primer. Sumber primer adalah sumber yang sesuai dengan peneliti penelitian. Dokumen lainnya adalah kumpulan buku, jurnal, fatwa,majalah, dan lain-lain yang berkaitan dengan “Ijarah Muntahiya Bittamlik di Perbankan Syariah”. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik penelitian kepustakaan (library research).(Maros et al. 2016).

Hasil dan Pembahasan

Pengertian al-Ijarah menurut istilah syariat Islam terdapat beberapa pendapat Imam Mazhab Fiqh Islam sebagai berikut: Para ulama dari golongan Hanafiyah berpendapat, bahwa al-Ijarah adalah suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan. Ulama Mazhab Malikiyah mengatakan, selain al-ijarah dalam masalah ini ada yang diistilahkan dengan kata al-kira, yang mempunyai arti bersamaan, akan tetapi untuk istilah al-Ijarah mereka berpendapat adalah suatu `aqad atau perjanjian terhadap manfaat dari al-adamy (manusia) dan benda-benda bergerak lainnya, selain kapal laut dan binatang, sedangkan untuk al-kira menurut istilah mereka, digunakan untuk `aqad sewa-menyewa pada benda-benda tetap, namun demikian dalam hal tertentu, penggunaan istilah tersebut kadang-kadang juga digunakan. Ulama Syafi'iyah berpendapat, al-ijarah adalah suatu aqad atas suatu manfaat yang dibolehkan

oleh Syara` dan merupakan tujuan dari transaksi tersebut, dapat diberikan dan dibolehkan menurut syara` disertai sejumlah imbalan yang diketahui. d) Hanabilah berpendapat, al-ijarah adalah akad atas suatu manfaat yang dibolehkan menurut syara` dan diketahui besarnya manfaat tersebut yang diambilkan sedikit demi sedikit dalam waktu tertentu dengan adanya iwadah. Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka dapatlah dikatakan bahwa dalam hal `aqad ijarah dimaksud terdapat tiga unsur pokok, yaitu pertama, unsur pihak-pihak yang membuat transaksi, yaitu majikan dan pekerja. Kedua, unsur perjanjian yaitu ijab dan qabul, dan yang ketiga, unsur materi yang diperjanjikan, berupa kerja dan ujah atau upah (Ulya 2018).

Pengertian At -Tamlik At-Tamlik secara etimologi berarti menjadikan orang lain memiliki sesuatu, yang menyebabkan seseorang bisa mentasarufkan secara sempurna. Adapun definisi A-Tamlik secara terminologi tidak berbeda dengan makna etimologi. *Term at-tamlik* memberikan pengertian bahwa kepemilikan harus secara penuh, tidak parsial. Kepemilikan parsial bisa berupa kepemilikan benda saja seperti barang yang disewakan, yang mana barang tersebut tetap menjadi milik pemiliknya meskipun orang yang memiliki tidak bisa memanfaatkannya atau kepemilikan atau manfaat saja seperti barang sewaan yang ada ditangan penyewa yang mana orang tersebut mempunyai kuasa manfaat secara penuh, tetapi orang yang menyewa tidak memiliki barang tersebut (Fuad and Faiz 2018).

Gabungan antara ijarah dan tamlik menjadi Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik menurut Habsi Ramli adalah "Akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa". Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik, yang dimaksud dengan sewa beli (al-ijarah al-muntahiyah bittamlik), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi perpindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia 2002).

Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiyah bit Tamlik berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi Ijarah) Dalam ketentuan butir 6 PSAK No. 107 tentang Akuntansi Ijarah ditegaskan bahwa perpindahan kepemilikan suatu asset yang di ijarahkan dari pemilik kepada penyewa dalam Ijarah Al-Muntahiyah bit Tamlik dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek ijarah yang dialihkan telah diselesaikan dan objek ijarah telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah. (Aurellia and Nisa 2024) Melalui beberapa definisi diatas Ijarah Muntahiyah Bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

Adapun Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik adalah: Rukun: a) Penyewa (musta'jir) atau dikenal dengan lesse, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah. b) Pemilik barang (mua'ajjir), dikenal

dengan lessor, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa. c) Barang/ objek sewa (ma'jur) adalah barang yang disewakan. d) Harga sewa/ manfaat sewa (ujrah) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh mu'ajir. e) Ijab Kabul, adalah serah terima barang. Syarat: a) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.

Dalam perbankan syariah, terdapat dua jenis pembiayaan dengan skema sewa-menyewa (ijarah), yaitu ijarah murni dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Ada beberapa cara untuk menerapkan akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT), antara lain:

- a. Hibah: Sewa adalah aset dengan nilai wajar.
- b. Pemindahan kepemilikan: Dengan menggunakan akad baru, seperti hibah. atau jual beli, properti sewa dipindahkan ke pemiliknya pada akhir akad.

IMBT pada prinsipnya merupakan penggabungan akad ijarah (sewa) dengan akad jual beli dalam satu rangkaian transaksi. Sifat dari IMBT akan lebih mirip jual beli jika kesepakatan untuk membeli barang sewaan jelas dan kuat pada awal akad. Namun, jika kesepakatan untuk membelinya tidak jelas, maka sifat IMBT akan lebih mirip sewa-menyewa atau ijarah. Ijarah IMBT berbeda dengan jual beli karena barang disewa (ijarah) terlebih dahulu sebelum transaksi jual beli dilakukan. Dalam konteks ijarah, nasabah memiliki opsi untuk membeli barang yang disewanya pada akhir masa sewa. (Aurellia and Nisa 2024) Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008 menetapkan aturan teknis tentang penggunaan skema IMBT di sektor perbankan, seperti yang akan dijelaskan di bawah ini:

- a. Dalam IMBT, institusi keuangan yang memiliki aset properti sewaan juga bertanggung jawab untuk memberikan janji (wa'ad) kepada nasabah penyewa untuk memberikan opsi untuk mengalihkan kepemilikan atau penggunaan properti sesuai kesepakatan.
- b. Institusi hanya dapat memberikan janji (wa'ad) untuk mengalihkan kepemilikan atau penggunaan properti kepada nasabah setelah institusi tersebut benar-benar memiliki properti tersebut secara penuh.
- c. Institusi dan nasabah harus membuat kesepakatan tertulis yang mengatur opsi pengalihan kepemilikan, penyewaan, atau penguasaan properti sewaan.
- d. Pemindahan hak dan kepemilikan menggunakan properti sewa dilakukan setelah berakhirnya masa sewa yang telah disepakati.
- e. Jika penyewa memilih untuk mengambil alih properti sewa pada titik tertentu selama atau di akhir periode pembiayaan, institusi harus mengalihkan kepemilikan dan hak menggunakan properti sewa kepada penyewa.

Opsi buat menghibahkan benda di akhir periode masa sewa (alternatif1) umumnya diambil apabila keahlian finansial penyewa buat membayar sewa relatif lebih besar. Sebab sewa yang dibayarkan relatif besar, penumpukan sewa di akhir periode sewa telah memadai buat menutupi harga benda serta margin laba yang diresmikan oleh bank. Dengan demikian, bank bisa menghibahkan benda tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa. (Imaniyah and Hastriana 2024).

Sementara mekanisme penerapan ijarah muntahiya bittamlik dapat dicontohkan pada penyaluran produk pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam. Berdasarkan skim ini, bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah.

Berdasarkan Prosedur Operasional Standar (SOP) bank syariah, tahapan pelaksanaan skema Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) atau sewa dengan opsi perpindahan kepemilikan adalah sebagai berikut: Ijarah Muntahiyah Bi At-tamlik dalam bank syariah umumnya melalui tahap tahap: 1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank syaria'ah untuk menyewa atau membeli suatu barang dengan spesifikasi tertentu. 2. Bank dan nasabah membuat kesepakatan awal (wa'ad) untuk menyewa barang yang akan dibeli, dengan menetapkan harga sewa dan jangka waktu sewa. 3. Bank mencari dan menyediakan barang sesuai permintaan nasabah untuk disewa atau dibeli. 4. Bank membeli barang-barang dari pemilik sebelumnya secara tunai. 5. Pemilik sebelumnya menyerahkan barang kepada bank. 6. Dilakukan akad sewa antara bank dan nasabah, dengan opsi perpindahan kepemilikan barang di akhir periode. 7. Nasabah membayar sewa kepada bank secara angsuran/berkala. 8. Bank menyerahkan barang sewaan kepada nasabah untuk dimanfaatkan. 9. Pada akhir periode, diselesaikan transaksi antara nasabah dan bank. 10. Jika nasabah mengambil opsi pembelian, maka kepemilikan barang beralih dari bank ke nasabah. Bank syariah menggunakan skema IMBT untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang memenuhi kebutuhan klien untuk memiliki rumah tinggal dan investasi properti. (Salamah and rahman 2022).

Kesimpulan

Berdasarkan temuan penelitian mengenai penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di perbankan syariah, dapat disimpulkan bahwa akad ini diterapkan sesuai dengan prinsip syariah dengan mekanisme yang telah disesuaikan untuk menghindari unsur riba dan ketidakpastian, sebagaimana dirumuskan dalam rumusan masalah mengenai bagaimana bentuk implementasi serta kesesuaiannya dengan ketentuan fikih muamalah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana praktik akad ini dijalankan oleh lembaga keuangan syariah serta kontribusinya terhadap pengembangan produk pembiayaan berbasis aset.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Ijarah Muntahiya Bittamlik memberikan alternatif pembiayaan yang fleksibel dan sesuai syariah bagi nasabah yang ingin memiliki aset tanpa harus membelinya secara langsung, serta memberikan jaminan keuntungan yang halal bagi perbankan. Kontribusi penelitian ini terhadap ilmu pengetahuan adalah memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai aplikasi akad hybrid dalam perbankan syariah, serta menjadi rujukan bagi pengembangan kebijakan dan inovasi produk yang tetap berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah yang kuat.

Daftar Pustaka

- Ahmad Khoirin Andi. 2019. "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan." *ACTIVA; Jurnal Ekonomi Syariah* 2 (2): 22-43.
- Alwi, Masrur Agus. 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. <https://doi.org/10.15575/aksy.v2i1.7864>.
- Aurellia, Almirah Luthfiyah Nur, and Fauzatul Laily Nisa. 2024. "Analisis Pembiayaan Ijarah Pada" 1 (3): 97-107.
- Dawis, Aisyah Mutia, Yeni Meylani, Nono Heryana, Muhammad Ali Mursid Alfathoni, Eka Sriwahyuni, Rida Ristiyana, Yeni Januarsi, et al. 2023. *Pengantar Metodologi Penelitian*.
- Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. 2002. "Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik No: 27/DSN-MUI/III/2002." *Dewan Syariah Nasional MUI*, 1-4.
- Dzubyan, Daffa Muhammad. 2019. "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (Imbt) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4304>. 3 (2): 181-96.
- Fuad, Lian, and Muhammad Faiz. 2018. "Konsep Al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dalam Syariah Islamiyah." *Institut Pesantren KH. Abdul Chalim*, 1-9.
- Imaniyah, Helwatin, and Anna Zakiyah Hastriana. 2024. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah." *Landraad: Jurnal Syariah & Hukum Bisnis* 3 (1): 220-30.
- Maros, Fadlun, Elitear Julian, Tambunan Ardi, and Koto Ernawati. 2016. "Penelitian Lapangan (Field Research)." *Ilmu Komunikasi*, 25.
- Munif, Nasrulloh Ali. 2017. "Analisis Akad Ijarah Muntahiyabittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia." *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah* 3 (2): 255-76. <https://doi.org/10.21274/an.2017.3.2.255-276>.
- Salamah, Nilatus, and Miftahur rahman. 2022. "Analisis Akad Ijarah Muntahiah Bi At Tamlik Dalam Praktik Perbankan Syariah." *An-Nawa : Jurnal Studi Islam* 4 (1): 1-10. <https://doi.org/10.37758/annawa.v4i1.367>.
- Ulya, Husna Ni'matul. 2018. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (Imbt) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah." *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama* 6 (21): 21-38.