

Muhammad Nur
Iqbal¹
Mhd Yadi Harahap²

INSTRUMEN PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH DALAM BENTUK SERVICE FINANCE MELIPUTI AKAD PEMBIAYAAN IJARAH, IJARAH MUNTAHIYAH BI TAMILIK KONSEP TEORI DAN PENERAPANNYA PADA BANK SYARIAH

Abstrak

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimana tinjauan umum tentang akad Ijarah, untuk mengetahui tinjauan umum akad Ijarah Muntahiy bi Al-Tamlil (IMBT) dan untuk mengetahui bagaimana penerapan akad Ijarah dan Ijarah Muntahiy bi Al-Tamlil (IMBT) dalam perbankan syariah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yang menelaah sejumlah buku-buku, dan karya ilmiah serta membuka web-web, ataupun mengkaji teori dan konsep yang membahas tentang akad Ijarah dan penerapannya dalam sistem perbankan Islam. Sekiranya dengan menggunakan metode dan teknik pengumpulan data tersebut, kiranya dapat terkumpul seluruh data yang dibutuhkan untuk mendukung penulisan jurnal ini, dapat pula menemukan suatu kesimpulan yang objektif. Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlil (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 Muntahiyah Bit Tamlil ini memiliki sifat tidak mengikat. Berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 27/DSN/MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlil, yang berarti sewa beli (Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlil/IMBT), adalah perjanjian sewa menyewa yang diikuti pilihan pengalihan kepemilikan atas barang sewa pada penyewa ketika berakhir kontrak masa sewa. Ijarah Muntahiyah Bit Tamlil 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 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.

Kata Kunci: Service Finance, Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bi Tamlil, Perbankan Syariah, Pembiayaan Syariah, Konsep dan Penerapan.

Abstract

The purpose of this writing is to find out how the general review of the Ijarah contract, to find out the general review of the Ijarah Muntahiy bi Al-Tamlil (IMBT) contract and to find out how the application of the Ijarah and Ijarah Muntahiy bi Al-Tamlil (IMBT) contracts in Islamic banking. The method used in this study is a literature study that examines a number of books, and scientific works and opens websites, or studies theories and concepts that discuss the Ijarah contract and its application in the Islamic banking system. If by using these data collection methods and techniques, it is possible to collect all the data needed to support the writing of this journal, and can also find an objective conclusion. The Ijarah Muntahiyah Bit Tamlil (IMBT) contract is a new contract that combines two contracts in one transaction, namely a lease contract (Ijarah) with the option of buying and selling or granting at the end of the lease period.

¹ STAI Syekh H. Abdul Halim Hasan Al Ishlahiyah Binjai

² UIN Sumatera Utara Medan

email: muhammadnuriqbal@ishlahiyah.ac.id¹, mhdyadiharahap@uinsu.ac.id²

This Ijarah Muntahiya Bit Tamlik is non-binding. Based on the DSN-MUI fatwa No. 27/DSN/MUI/III/2002 concerning Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik, which means lease purchase (Al-Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik/IMBT), is a lease agreement followed by the option of transferring ownership of the leased goods to the lessee when the lease contract ends. Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik is a lease agreement that can be terminated by transferring ownership of the goods from the owner of the goods (owner) to the lessee (customer) after the lease period ends, the owner of the goods and the lessee must make a contract if the lessee wants to own the goods. The principle of this agreement provides many profits for both the bank and the customer. The benefits obtained by the customer are getting the goods they need, while for the bank it can accelerate the turnover of bank funds. The application of IMBT in Islamic banks can be in the form of investment financing, financing of capital items and financing for consumers.

Keywords: Service Finance, Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik, Islamic Banking, Islamic Financing, Concept and Implementation.

PENDAHULUAN

Sebagai makhluk ciptaan Allah SWT, manusia wajib bermuamalah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Inilah sebabnya mengapa muamara fiqh lahir dan merupakan aturan atau prosedur yang dapat digunakan orang sebagai pedoman untuk membangun hubungan dengan orang lain dalam masyarakat. Semua perilaku manusia yang tidak menyembah, kegiatan ekonomi perusahaan, termasuk dalam kategori ini. Manusia adalah makhluk sosial dan saling membutuhkan untuk bersosialisasi atau memenuhi kebutuhan penting seperti kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Terkadang orang tidak memiliki cukup uang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Oleh karena itu, dengan berkembangnya perekonomian daerah, terdapat jasa keuangan yang disediakan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Salah satu faktor terpenting keberlangsungan perekonomian suatu negara dalam penyelenggaraan sistem pemerintahan adalah lembaga keuangannya. Bank juga merupakan salah satu pusat sistem keuangan negara manapun. Bank adalah lembaga yang menghimpun uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalirkannya kepada masyarakat dengan kredit atau sarana lain untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Salah satu bentuk kegiatan manusian dalam lapangan muamalah ialah ijarah. Ijarah adalah salah satu kegiatan muamalah yang sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari yang biasa dikenal dengan sewa-menewa, upah mengupah sangan sering dilakukan di masyarakat dan sangat membantu dalam kehidupan. Karena dengan adanya ijarah orang yang belum bisa membeli barang yang diinginkannya mereka bisa menyewanya. Dan orang yang memiliki harta tetapi tidak memiliki tenaga mereka bisa mempekerjakannya. Kegiatan ini tidak dapat dilepas dari kehidupan sehari-hari baik dilingkungan keluarga maupun masyarakat sekitar kita.

Produk pembiayaan ijarah pada bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya, termasuk dalam katagori natural certainty contracts dan pada dasarnya adalah akad jual beli. Dalam pembiayaan ijārah, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skema ijarah, bank syariah dan lembaga keuangan syari'ah lainnya dapat melayani nasabah yang membutuhkan jasa. Bentuk pembiayaan ijārah merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut. Secara umum timbulnya ijārah disebabkan oleh adanya kebutuhan (need) akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan.

Ijarah merupakan salah satu bentuk akad dalam fiqh muamalah. Secara umum, ijarah dimaknai sebagai sebuah perjanjian pertukaran manfaat atau kegunaan antara barang atau jasa sebagai objeknya dengan upah (sewa) tertentu, tanpa disertai dengan adanya pemindahan kepemilikan objek akad tersebut. Di perbankan syariah, ijarah dikenal dengan istilah operational lease, yaitu perjanjian antara pihak penyewa dengan pemberi sewa. Ketika masa jatuh tempo objek sewa berakhir, maka pihak penyewa harus membayar ujrah sesuai dengan yang telah disepakati dan ditentukan saat akad. Konsekuensi dari hal itu adalah objek yang disewakan harus diberikan kembali kepada pihak yang memberi sewa.

Dari beragam produk dalam perbankan syariah, terdapat akad yang digunakan sebagai landasan dasar atas produk-produk yang ada. Pada aspek penyaluran dana, dalam perbankan syariah terdapat beberapa bentuk akad yang digunakan antara lain: pembiayaan atas dasar akad mudharabah (bagi hasil), pembiayaan atas dasar akad musyarakah (bagi hasil), pembiayaan atas dasar akad murabahah (jual beli), pembiayaan atas dasar akad salam (jual-beli pesanan), pembiayaan atas dasar akad istisna' (jual beli pesanan), pembiayaan atas dasar akad qordh (pinjaman qordhulhasan), pembiayaan atas dasar akad multijasa pembiayaan atas dasar akad ijarah (sewa-menyewa) dan ijarah muntahia bi tamlik (sewa-beli).

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yang menelaah sejumlah buku-buku, dan karya ilmiah serta membuka web-web, ataupun mengkaji teori dan konsep yang membahas tentang akad Ijarah dan penerpannya dalam sistem perbankan Islam. Sekiranya dengan menggunakan metode dan teknik pengumpulan data tersebut, kiranya dapat terkumpul seluruh data yang dibutuhkan untuk mendukung penulisan jurnal ini, dapat pula menemukan suatu kesimpulan yang objektif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tinjauan Umum Akad Ijarah.

Definisi Ijarah

Secara bahasa ijarah berarti jual beli manfaat, atau sewa menyewa barang (ijarah al- 'ain) atau upah mengupah (ijarah al-dzimah). Ijarah atau al-ijarat disebut juga lease contract dan hire contract. Ia berasal dari bahasa Arab yaitu al-aqr, yang merupakan turunan dari kata kerja ajara. Yang berarti al-tsawab (ganjaran), al-jaza` al-hasan (balasan atas kebaikan), al-jaza` `ala al-'amal (balasan atas perbuatan), dan al-`iwadh (pergantian).

Secara terminologi, definisi ijarah diinformasikan oleh para ulama dari berbagai aliran fikih dengan redaksi yang berbeda. Berikut pengertian ijarah secara terminologi menurut dari beberapa ulama fikih :

Menurut Hanafiyah :

“Akad untuk membolehkan pemilik manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”

Menurut Malikiyah :

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan sebagian yang dapat dipindahkan”.

3) Menurut Syafi'iyyah :

“Suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu”.

4) Menurut Hanabilah :

“Suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal ijarah dan kara' dan semacamnya.”

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, yaitu ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Definisi mengenai prinsip ijarah juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip al-ijarah sebagai “transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa”.

Menurut Sayyid Sabiq, ijarah adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Ijarah terbagi kepada dua, yaitu :

- 1) Ijarah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut musta'jir, sedangkan pihak pekerja disebut 'ajir dan upah yang dibayarkan disebut ujrah.
- 2) Ijarah yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.

Bentuk ijarah ini mirip dengan leasing (sewa-beli) pada konvensional. Pihak yang menyewa disebut musta'jir, pihak yang menyewakan disebut mu'jir dan biaya sewa disebut ujrah.

Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum ijarah dalam Al-Qur'an :

1) Q.S At Thalaq : 6

Artinya : "Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya".

Maksudnya menyusukan anak-anak kalian hasil hubungan dengan mereka maka berikanlah kepada mereka upahnya sebagai upah menyusukan dan bermusyawarahlah diantara kalian dengan cara yang baik menyangkut hak anak-anak kalian, yaitu melalui permusyawarahan sehingga tercapailah kesepakatan mengenai upah menyusukan dan apabila kalian menemukan kesulitan atrinya kalian enggan untuk menyusukannya yaitu dari pihak ayah menyangkut masalah upah, sedangkan dari pihak ibu siapakah yang akan menyusukannya maksudnya menyusukan anak itu semata-mata demi ayahnya dan ibu si anak itu tidak boleh dipaksa menyusukannya.

2) Q.S Al Baqarah : 233.

Artinya : "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'ruf. 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 menyapuh (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".

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.

Dasar hukum ijarah dalam Hadis :

- 1) 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)
- 2) 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.

3) Undang-Undang dan Fatwa DSN MUI

Dasar hukum Akad Ijarah dalam Undang-Undang di Indonesia dan Fatwa DSN MUI antara lain :

- 1) Undang-undang No.19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara;
- 2) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- 3) Fatwa NO: 41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi Syari'ah Ijarah
- 4) Fatwa NO: 69/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara;
- 5) Fatwa No 71/DSN-MUI/IV/2008 tentang akad sale and lease back;
- 6) Fatwa No: 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara ijarah sale and lease back;
- 7) Fatwa No: 76/DSN-MUI/ VI/2010 tentang SBSN ijarah asset to be leased;
- 8) Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah;
- 9) Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit at-Tamlil (IMBT);
- 10) Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit at-Tamlil (IMBT).

Rukun dan Syarat Akad Ijarah

Menurut hanafiah, rukun ijarah hanya satu, yaitu ijab dan qabul, Yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama , rukun ijara ada empat yaitu :

- 1) Aqid, yaitu mu'jir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (orang yang menyewa)
- 2) Shigat yaitu ijab dan qabul.
- 3) Ujrah (uang sewa atau upah).
- 4) Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

Adapun Syarat-syarat ijarah juga terdiri dari empat jenis, yaitu :

- 1) Syarat terjadinya akad (syarat in'iqaq). Mu'jir adalah orang yang memberikan upah dan menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada mu'jir dan musta'jir adalah baligh, berakal, cakap, melakukan tasharruf (mengendarlikan harta) dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad ijarah juga disyarat mengetahui manfaat barang yang diakad kan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.
- 2) Syarat nafadz (berlangsungnya akad). Shighat ijab qabul antara mu'jir dan musta'jir , ijab qabul sewa menyewa dan upah mengupah, ijab qabul sewa menyewa misalnya: aku sewa moror ini setiap hari 5000 maka musta'jir menjawab aku terima sewa tersebut dengan harga sedemikian. Ijab qabul upah mengupah. Kuserahkan kebun ini dengan upah 5000 perhari. Maka di jawab dengan akan aku kerjakan dengan apa yang engkau ucapkan.
- 3) Syarat sahnya akad. Disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyeawa maupun dalam upah mengupah.
- 4) Syarat mengikatkan akad (syarat luzum). Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini :
 - a. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaanya.
 - b. Hendaklah benda yang menjadi objek sewa menyewa dan upang mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaanya (khusus dalam sewa menyewa).
 - c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
 - d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat) nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Tinjauan Umum Akad Ijarah Muntahiyah bi Al-Tamlil (IMBT).

Defenisi Ijarah Muntahiyah bi Al-Tamlil (IMBT)

Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik (financial leasing with purchase option) atau akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan ini pada dasarnya tidak terdapat dikalangan fuqaha terdahulu. Untuk mencari definisinya, maka kita harus mengurai kata yang terkandung di dalamnya lalu (secara etimologi) lalu baru kita dapat menyimpulkan definisi secara keseluruhan (secara terminologi). Dari susunan katanya, Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik memiliki susunan kata yang terdiri dari “Al-Ijarah” dan “At-Tamlik”.

Ijarah Muntahiya 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 serta At-Tamlik berarti kepemilikan. Al-Bai' wal Ijarah 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.

Ijarah Muntahiah bit Tamlik (IMBT). IMBT adalah sejenis perpaduan kontrak jual-beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan di penyewa. IMBT hanya dapat memanfaatkan berupa barang saja dan akan terjadi pemindahan kepemilikan aset karena di awal perjanjian telah ditetapkan untuk diakhiri dengan kepemilikan. Ijarah ini sering disebut sebagai financial lease.

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.

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. 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.

Bericara mengenai Ijarah Muntahiah Bit-Tamlik (IMBT) diartikan sebagai transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. IMBT adalah transaksi sejenis perpaduan kontrak jual-beli dan atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangsi penyewa.

Dari beberapa paparan definisi di atas, maka dapat diambil definisi inti dari ijarah muntahiyah bi al-tamlik terdiri dari dua kata yaitu kepemilikan suatu manfaat (jasa) berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas, diikuti dengan adanya pemberian kepemilikan suatu barang yang bersifat khusus dengan adanya perpindahan hak, dari hak sewa menjadi hak milik. Hal ini sesuai dengan kaedah fikih: “ma shahha an yumlika bil al-akhdzi shahha an yumlika bil bay'i”. Maknanya ialah bahwa apa-apa yang dapat diambil manfaatnya, maka dapat pula dijual. Dengan pengecualian, selama barang atau jasa tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Rukun dan Syarat Ijarah Muntahiyah bi Al-Tamlik (IMBT).

Mengenai rukun dan syarat Ijarah Muntahiya Bit Tamlik yaitu antara lain sebagai berikut:

1) Rukun Ijarah Muntahiyah bi Al-Tamlik (IMBT) :

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

2) Syarat Ijarah Muntahiyah bi Al-Tamlik (IMBT) :

- a) Tidak ada tekanan/paksaan baik dari pihak yang melakukan kontrak atau pihak yang melakukan akad.
- b) Ma'jur mempunyai manfaat. Manfaat ma'jur dapat dinilai atau diperhitungkan, dan bank wajib memberikan kepada penyewa/nasabah.

Disamping ketetapan diatas, untuk menyalurkan dana terdapat sistem pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit At-Tamlak, berlaku juga syarat berikut :

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

Bentuk Ijarah Muntahiyyah bi Al-Tamlak (IMBT).

Dalam konteks perbankan syariah masa kini IMBT diadopsi oleh leasing sehingga praktiknya di lapangan hampir sama. Sebab al-bay' wa ijarah muntahiyyah bi al-tamlak merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad al-bay' dan akad ijarah muntahiyyah bi al-tamlak. Al-bay' merupakan akad jual beli, sedangkan ijarah muntahiyyah bi al-tamlak merupakan kombinasi sewa menyewa (ijarah) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Pada dasarnya menurut buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB XI tentang Ijārah pasal 324 Ayat 2, akad pemindahan kepemilikan pada ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk hanya dapat dilakukan setelah akad tersebut berakhir. Akan tetapi dalam perkembangan prakteknya pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini :

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewaakan tersebut pada akhir masa sewa.

Adapun bentuk alih kepemilikan ijarah muntahiyyah bi al-tamlak antara lain :

- 1) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada 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 membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.
- 4) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

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. Terdapat beberapa macam IMBT :

- 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, jika 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.

Penerapan Akad Ijarah Muntahiyyah bi Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah.

Untuk memenuhi keinginan serta kebutuhan masyarakat, perbankan syariah memberikan usul berupa opsi produk pembiayaan baru, yaitu akad Ijarah Muntahiyya 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.

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 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. 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.

Ijarah muntahiyya bi al-tamlik dalam bank syariah umumnya melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. Nasabah menjelaskan kepada bank, bahwa suatu saat di tengah atau di akhir periode ijarah ia ingin memiliki;
- b. Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan aset itu kepada nasabah; c. Apabila bank setuju, bank terlebih dahulu memiliki aset tersebut;
- d. Bank membeli atau menyewa aset yang dibutuhkan nasabah;
- e. Bank membuat perjanjian ijarah dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan aset itu untuk dimanfaatkan;
- f. Nasabah membayar sewa setiap bulan yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan;
- g. Bank melakukan penyusutan terhadap aset; biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba/rugi;
- h. Di tengah atau diakhir masa sewa, bank dan nasabah dapat melakukan pemindahan kepemilikan aset tersebut secara jual-beli cicilan;
- i. Jika pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, akadnya dilakukan secara hibah.

Secara teknis, implementasi IMBT juga diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPBS pada tanggal 17 Maret 2008 yaitu :

- a. Bank sebagai pemilik objek sewa juga bertindak sebagai pemberi janji (wa`ad) untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah penyewa sesuai kesepakatan,

- b. Bank hanya dapat memberikan janji (wa`ad) untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa setelah objek sewa secara prinsip dimiliki oleh bank.
- c. Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis,
- d. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh Bank dan nasabah penyewa, dan
- e. Dalam hal nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau pada akhir periode pemberian atas dasar akad IMBT.

Sedangkan berdasarkan SOP yang disampaikan oleh Bank syari`ah, tahapan pelaksanaan IMBT adalah sebagai berikut :

- a. Adanya permintaan untuk menyewa beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syari`ah,
- b. Wa`ad antara bank dan nasabah untuk menyewa beli barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati,
- c. Bank Syari`ah mencari barang yang diinginkan untuk disewa beli oleh nasabah,
- d. Bank syari`ah membeli barang tersebut dari pemilik barang,
- e. Bank syari`ah membayar tunai barang tersebut,
- f. Barang diserahterimakan dari pemilik barang kepada bank syari`ah,
- g. Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa beli,
- h. Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran,
- i. Barang diserahterimakan dari bank syari`ah kepada nasabah, dan
- j. Pada akhir periode, dilakukan jual beli antara bank syari`ah dan nasabah.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih penulis haturkan kepada berbagai pihak yang telah berjasa kepada penulis dalam membantu menyelesaikan jurnal ini. Semoga segala bantuan yang diberikan menjadi amal baik dan mendapatkan balasan dari Allah Subnahallahu Wa Ta`ala.

SIMPULAN

Akad 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 pemberian investasi, pembiayaan item-item modal dan pembiayaan untuk konsumen.

Adapun ijarah adalah termasuk salah satu perangkat permodalan dan produk pembiayaan yang penting guna mencapai suatu keuntungan (profit) yang diterapkan oleh perbankan syariah. Metode operasionalnya, bank syariah membeli apa yang diinginkan oleh nasabah yang berupa alat-alat perlengkapan, dan terkadang juga barang yang tidak bergerak (seperti rumah), dan bank syariah menyewakannya kepada mereka, dengan harga yang telah disepakati. Biasanya, pengembaliannya dengan cara angsuran tiap bulan atau dengan cara berkala sesuai dengan kesepakatan pada akad. Lalu bank syariah memberikan mereka pilihan di saat berakhirnya kontrak, untuk memiliki barang yang disewa dengan cara membelinya dari bank (ijarah muntahiyyah bi al-tamlik

DAFTAR PUSTAKA

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

Al-Hasun F.b., Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlīk Fi Al-Fiqh Al-Islam. Maktabah Misyikah Al-Islamiyyah., 2005.

al-Mishry, Rafiq Yunus. Ushul al-Iqtishad al-Islamy. Cetakan ke-3, Damaskus: Dar al-Qalam, 1999.

al-Ruky, Muhammad. Qawa'id al-Fiqh al-Islamy min Khilāl Kitab "al-Isyraf 'ala Masaail al-Khilaf" al-Qādhi Abd al-Wahhāb al-Baghdadi al-Maliky, jilid I. Damaskus: Dār al-Qalam, 1998.

Amalia, Laili Nur. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry, economic: jurnal ekonomi dan hukum islam, vol.5, No.2 (2015)

Andi, Ahmad Khoirin. "Ijarah Muntahiya Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan," ACTIVA: Jurnal Ekonomi Syariah 2, no. 2 (2019)

Antonio, Muhammad Syafi'i. Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Ascara. Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

Bank Indonesia: Kodifikasi Produk Perbankan Syariah. Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2008.

DSN-MUI bersama BI. Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI bersama BI, Jakarta. 2001.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002, tentang IMBT

Hakim, Atang Abd. Fiqih Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan. Bandung: PT.RefikaAditama, 2011.

Ibnu Majah, Kitab Hukum-hukum, No. Hadis : 2434, dalam Lidwa Pusaka i -Software - Kitab 9 Imam Hadis

Imam Jalaluddin Al-Mahalliy dan imam Jalaluddin As-Suyuthi. Tafsir jalalain berikut asbabun nuzul. Bandung :sinar baru,1990.

Ismail. Perbankan Syariah, Edisi Pertama. Jakarta: Kencana, 2011.

Karim, Adiwarman Azwar. Analisis Fiqih dan Keuangan, Edisi Kelima. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.

Karim, Adiwarman. Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Edisi Ketiga, Jakarta: Rajawali Pers, 2007.

Mahkamah Agung RI. Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'a. Jakarta: Pusdiklat Peradilan Mahkamah Agung RI, 2009.

Mardani. Ayat-Ayat Dan Hadist Ekonomi Syariah. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Mardani. Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah. Jakarta: Kencana, 2012.

Muslich, Ahmad Wardi. Fiqih Muamalat. Jakarta: Amzah, 2010.

Mustofa. Fikih Muamalah Kontemporer. Jakarta: PT Rajawali Grafindo Persada, 2016.

Neneng Nurhasanah P.A. Hukum Perbankan Syariah: Konsep Dan Regulasi. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Subroto, Restianika Prisna. Bank Syariah Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Surabaya: Universitas Airlangga, 2017.

Syafe'i, Rachmat. Fiqh Muamalah. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.