

**ANALYSIS OF IMPLEMENTATION OF IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK
FINANCING IN ISLAM**

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK
DALAM ISLAM**

<https://uia.e-journal.id/elarbah/article/2190>

DOI: 10.34005/elarbah.v3i01.2190

Submitted: 01-08-2019 Reviewed: 15-008-2019 Published: 15-09-2019

Muhammad Asmawi

mohasmawi.fai@uia.ac.id

Universitas Islam As-Syafiiyah

Nurmala Sari

nurmalasari@gmail.com

Universitas Islam As-Syafiiyah

Zulkarnain Lubis

zullubis.fai@uia.ac.id

Universitas Islam As-Syafiiyah

Abstract:

Islamic banks have various forms of financing that are offered, one of which is the Ijarah vomiting Bittamlik (IMBT) financing. Ijarah Muntahiya Bittamlik financing is an ijarah transaction followed by the process of transferring ownership rights to the goods themselves or according to the agreement of both parties at the beginning of the contract. The existence of this form of financing has been around for a very long time, even since the emergence of Islamic banks in Indonesia. The main discussion in this study is about the terms and procedures for IMBT financing, the legal consequences that arise in IMBT financing.

Keywords: Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik, Syariah Banking

Abstrak:

Bank syariah mempunyai berbagai bentuk pembiayaan yang ditawarkan, salah satunya adalah pembiayaan *Ijarah muntahiya Bittamlik* (IMBT). Pembiayaan *Ijarah Muntahiya*

Bittamlik merupakan sebuah transaksi *ijarah* yang diikuti dengan proses pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri atau sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak pada awal akad. Keberadaan bentuk pembiayaan ini sudah sangat lama bahkan sejak munculnya bank syariah di Indonesia. Pokok bahasan dalam penelitian ini mengenai syarat dan prosedur pembiayaan IMBT, akibat hukum yang timbul dalam pembiayaan IMBT.

Kata Kunci: Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, Bank Syariah

A. Pendahuluan

Zaman modern seperti saat ini kebutuhan dana bagi setiap orang semakin berkembang, baik dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi sehari-hari, maupun dalam hal usaha diberbagai bidang bisnis. Disisi lain, banyak juga pihak yang justru kelebihan dana meski hanya bersifat sesaat, sehingga dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomis maupun sosial.

Sektor hukum khususnya hukum bisnis dewasa ini sudah cukup berkembang, terlebih lagi di era globalisasi ini, hampir semua yang terjadi di negara lain dibidang bisnis dan sektor legal, akhirnya dipraktekkan di Indonesia. Tetapi bank ternyata tidak begitu ampuh untuk menanggulangi berbagai keperluan dana dalam masyarakat mengingat keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank tersebut, keterbatasan sumber dana, dan keharusan memberlakukan prinsip kehati-hatian yang pengaturannya sangat ketat. Dewasa ini pembangunan nasional dilaksanakan baik oleh sektor pemerintah maupun swasta. Hal ini merupakan salah satu upaya pembangunan yang berkesinambungan.¹ Pembangunan nasional salah satunya ditandai dengan pertumbuhan dan perkembangan ekonomi Indonesia yang pada umumnya tidak dapat dipisahkan dari kegiatan ekonomi melalui jasa *financial* perbankan.

Salah satu bentuk kesadaran nasional itu adalah lahirnya UU No. 10 Tahun 1998 perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU

¹ Munir Fuadi, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Peraktek)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 2.

Perbankan) yang mengakomodasi dan mendorong kehadiran perbankan syariah secara luas. Dengan diberlakukannya UU Perbankan yang menetapkan sistem perbankan di Indonesia sebagai *dual banking system* atau sistem perbankan ganda, yaitu konvensional dan syariah, dimana bank-bank konvensional beroperasi berdampingan dengan bank syariah.

Sejalan dengan upaya restrukturisasi perbankan nasional yang sedang dilaksanakan dewasa ini, yaitu membangun kembali sistem perbankan yang sehat dalam rangka mendukung program pemulihan dan kebangkitan ekonomi nasional khususnya dalam sektor perbankan, maka lahirlah UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah). Dengan disahkannya UU perbankan syariah tersebut, maka landasan hukum tentang perbankan syariah telah cukup jelas dan kuat, baik dari segi kelembagaan maupun landasan operasionalnya.

Pada zaman Pra-Islam sebenarnya telah ada bentuk-bentuk perdagangan yang sekarang dikembangkan dalam dunia bisnis modern. Bentuk-bentuk itu misalnya *Al-Musyarakah (Joint Venture)*, *Al-Ba'iu takjiri* (modal ventura), *Al-Ijarah* (sewa guna usaha), *Al-Takaful* (asuransi), *Al-ba'iu Bithaman ajil* (kredit), *Al-Murabahah* (kredit kepemilikan barang), dan *Riba* (pinjaman dengan tambahan bunga).²

Bentuk-bentuk perdagangan ini telah berkembang di *Jazirah Arab*, yang letaknya amat strategis bagi perdagangan waktu itu, khususnya yang berpusat di kota Makkah, Jeddah dan Madinah. Kota-kota yang berada dijalur perdagangan antara Asia-Afrika-Eropa, kemungkinan besar telah dipengaruhi oleh bentuk-bentuk ekonomi Mesir Purba, Yunani Kuno, dan Romawi sekitar 2.500 (dua ribu lima ratus) tahun sebelum masehi telah mengenal sistem perbankan. Demikian pula Babilonia telah mengenal pula sistem perbankan lebih kurang 2000 (dua ribu) tahun sebelum masehi.³

Peristiwa tersebut menunjukkan bahwa sejak sebelum masehi sistem perbankan

telah berkembang dan diperlukan oleh umat manusia dalam mengatur sistem pembiayaan. Bank-bank itupun dilarang untuk membungakan uang yang dinilai riba.²

Salah satu cara untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (riba) di perbankan syariah ditempuh dengan cara memberikan pembiayaan (financing) dengan akad *Ijarah Munthiya Bittamlik* (IMBT), yaitu akad sewa yang Diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang ke tangan penyewa.

Kegiatan pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yang harus terus menerus dilaksanakan guna mempertahankan dan mengembangkan usaha bank tersebut. Oleh karena itu, sangat diperlukan manajemen yang baik untuk menangani kegiatan pembiayaan pada suatu bank.

B. Pembahasan

1. Tinjauan Umum Tentang Akad *Ijarah*

a. Pengertian *Ijarah*

Dalam dunia perbankan, *ijarah* masuk di dalam akad *tijari*. Kata *al-Ijarah* sendiri berasal dari kata *al-Ajru* yang diartikan sebagai *al-'Iwadhu* yang mempunyai arti "ganti", *al-Kira`*, yang mempunyai arti "bersamaan" dan *al-Ujrah* yang memiliki arti "upah".³

b. Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk memiliki suatu barang/jasa dengan kewajiban penyewa barang tersebut sampai jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dengan barang tetap menjadi milik bank.⁴

² Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 1.

³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, Amzah, 2010, hlm. 316.

⁴ Amnawaty, *op.cit.*, hlm. 97

Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa rukun *Ijarah*

adalah sebagai berikut:

- 1) *mustajir*/pihak yang menyewa;
- 2) *mu'ajir*/pihak yang menyewakan;
- 3) *ma'jur*/benda yang diijarahkan; dan
- 4) akad.

Secara umum, akad *ijarah* terbagi menjadi dua, yaitu:

a). *Ijarah 'ala al-manafi'*, yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai, dll.

b). *Ijarah 'ala al-'amaal ijarah*, yaitu *ijarah* yang objek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijarah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Oleh karena itu pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajir*).

Dua hal yang harus diperhatikan *Ijarah* sebagai bentuk pembiayaan.⁵

Pertama, harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak;
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga aset terus dapat memberi manfaat kepada penyewa;
3. Akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa, jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku; serta
4. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, hlm. 99-100.

2. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

a. Pengertian *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Ijarah Muntahiyah Bittamlik adalah transaksi ijarah yang diikuti dengan proses hak kepemilikan atas barang itu sendiri.⁶ *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad al-bai' dan akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT). Al-bai' merupakan akad jual beli yang meliputi berbagai akad pertukaran antara suatu barang dan jasa dalam jumlah tertentu atas barang dan jasa lainnya. Dalam transaksi tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil. Sedangkan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan kombinasi antaran sewa-menyewa (ijarah) dan akad peralihan kepemilikan benda seperti jual-beli atau hibah diakhir masa *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad al-bai' dan akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT). Al-bai' merupakan akad jual beli yang meliputi berbagai akad pertukaran antara suatu barang dan jasa dalam jumlah tertentu atas barang dan jasa lainnya. Dalam transaksi tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil. Sedangkan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan kombinasi antaran sewa-menyewa (ijarah) dan akad peralihan kepemilikan benda seperti jual-beli atau hibah diakhir masa sewa.⁷

Sewa (ijarah) dan sewa beli (ijarah wa iqtina' atau ijarah muntahiyah bittamlik) Oleh para ulama dianggap sebagai model pembiayaan yang dibenarkan oleh syari'at islam. Ijarah atau sewa adalah kontrak yang melibatkan suatu barang dengan jasa atau manfaat atas harga lainnya. Penyewa juga diberi opsi untuk memiliki barang yang disewakan tersebut pada saat sewa selesai dan kontrak ini disebut ijarah wa iqtina' atau ijarah

⁶ Amnawaty, *op.cit.*, hlm. 100

⁷ Ascarya, *akad dan produk Bank Syariah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, cet. pertama. h. 104.

muntahiya bittamlik, dimana akad sewa yang terjadi antara (bank) sebagai pemilik barang dengan (nasabah) sebagai penyewa dengan akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang ke tangan si penyewa, dimana cicilan sewa sudah termasuk cicilan pokok harga barang.⁸

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah perpaduan antara kontrak sewa dan jual beli atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang ditangan si penyewa.⁹

Proses pemindahan kepemilikan barang dan transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:¹⁰

- 1) Hibah: transaksi *ijarah* yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dengan cara hibah dari pemilik objek sewa kepada penyewa; dan
- 2) *Promise To Sell* (janji menjual): transaksi *ijarah* yang diikuti dengan janji menjual barang objek sewa dari pemilik objek sewa kepada penyewa dengan harga tertentu.

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, akad *ijarah muntahiya bittamlik* dapat dilakukan apabila calon nasabah telah memenuhi syarat dan rukun dalam akad *Ijarah* yang terdapat didalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 09/DSN- MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Syarat dan rukun tersebut, yaitu :

- a. *Sighat Ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.;
- b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan

^{8 8} Zainul Arifin, *Dasar-dasar.Manajemen Bank Syariah*, Jakarta,Pustaka Alvabet,2005,cet.ketiga,h.25

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek*, jakarta,Gema Insani Press bekerjasama dengan Tazkia Cendekia,2001, Cet.Pertama, h 118

¹⁰ *Loc.cit.*

penyewa/pengguna jasa;

c. Obyek akad *ijarah* adalah manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.

4. Akad ijarah

Rukun akad *ijarah* adalah penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan *lesse*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa, dalam perbankan, penyewa adalah nasabah; pemilik barang (*mu'ajir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa; barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan; dan *ijab-qabul*, adalah serah terima barang.

5. Syarat Ijarah

Syarat dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* suatu benda antara *mua'jir*/pihak yang menyewakan dengan *musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma'jur*/obyek ijarah oleh *musta'jir*/pihak penyewa. *Ijarah muntahiya bittamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah muntahiya bittamlik* berakhir. *Musta'jir*/penyewa dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* dilarang menyewakan dan atau menjual *ma'jur*/benda yang disewa. Harga *ijarah* dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.

Sebelum dimulainya akad, calon nasabah terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur baku yang diajukan oleh pihak bank. Syarat-syarat pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik meliputi:¹¹

- a. Gambaran umum usaha;
- b. Rencana atau prospek usaha;
- c. Perincian rencana penggunaan dana jumlah dan jangka waktu;
- d. Legalitas usaha; dan

¹¹ Wangsa Widjadja, *op.cit*, hlm. 104-105

e. Laporan keuangan.

6. Dasar Hukum *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Di dalam UU Perbankan Syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Meski demikian bukan berarti UU Perbankan Syariah tidak menyinggung sama sekali akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang berbunyi: “Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad Ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk Ijarah Muntahiya Bittamlik atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”.

Klausula pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f UU Perbankan Syariah tidak menguraikan secara tegas pengertian dari akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Di sana hanya dijelaskan bahwa akad sewa beli dapat dikatakan sebagai *ijarah muntahiya bittamlik*. Bahkan di dalam poin tersebut undang-undang memberikan isyarat boleh adanya akad lain asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Tafsir tersebut dapat kita maknai dari klausula yang menyatakan “.....atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”

C. Kesimpulan

Kegiatan pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yang harus terus menerus dilaksanakan guna mempertahankan dan mengembangkan usaha bank tersebut. Oleh karena itu, sangat diperlukan manajemen yang baik untuk menangani kegiatan pembiayaan pada suatu bank.

Dalam dunia perbankan, *ijarah* masuk di dalam akad *tijari*. Kata *al-Ijarah* sendiri berasal dari kata *al-Ajru* yang diartikan sebagai *al-Iwadhu* yang mempunyai arti “ganti”, *al-Kira`*, yang mempunyai arti “bersamaan” dan *al-Ujrah* yang memiliki arti “upah”

Salah satu cara untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (riba) di

perbankan syariah ditempuh dengan cara memberikan pembiayaan (financing) dengan akad *Ijarah Munthiya Bittamlik* (IMBT), yaitu akad sewa yang Diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang ke tangan penyewa.

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad al-bai' dan akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT). Al-bai' merupakan akad jual beli yang meliputi berbagai akad pertukaran antara suatu barang dan jasa dalam jumlah tertentu atas barang dan jasa lainnya.

D. DAFTAR PUSTAKA

Munir Fuadi, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Peraktek)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002

Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, Amzah, 2010, hlm.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011.

Ascarya, *akad dan produk Bank Syariah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, cet. pertama.

Zainul Arifin, *Dasar-dasar. Manajemen Bank Syariah*, Jakarta, Pustaka Alvabet, 2005, cet. ketiga.

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani Press bekerjasama dengan Tazkia Cendekia, 2001, Cet. Pertama.