

Ijarah Muntahiya Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan

Ahmad Khoirin Andi
STIS Al-Maliki Koncer Bondowoso
andieelchoir@gmail.com

Abstrak

Salah satu akad yang menarik untuk dibahas adalah akad ijarah (sewa) yang juga merupakan akad yang sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Menarik untuk dibahas juga, karena dalam akad ini kemudian terjadi modifikasi dan perubahan diakibatkan kebutuhan manusia. Salah satu perubahan dari bentuk akad sewa ini adalah akad *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) atau juga dinamakan sebagai *al-Ijarah thumma al-bai'* –AITAB- (sewa kemudian beli) dan *hire and purchase*. Akad ini menggunakan dua akad dengan cara terpisah, yaitu akad sewa (*ijarah/* leasing atau renting), dan akad jual beli (*bai' / purchase*). Akad IMBT memiliki kemiripan dengan akad *leasing* konvensional yang akhir-akhir ini sangat marak digunakan. Bisa dikatakan bahwa IMBT adalah *leasing* berbasis syariah.

Kata Kunci : Akad, IMBT dan Syari'ah

Abstract

One of the interesting contracts to be discussed is the ijarah contract (rent) which is also a contract that is often used in everyday life. It is interesting to discuss it too, because in this contract there were modifications and changes due to human needs. One of the changes in the form of the lease agreement is the ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) contract or also named as al-Ijarah thumma al-bai' -AITAB- (rent then buy) and hire and purchase. This contract uses two contracts in separate ways, namely lease agreements (*ijarah / leasing or renting*), and sale and purchase agreements (*bai' / purchase*). The IMBT contract has similarities with conventional leasing which lately is very widely used. It can be said that IMBT is a sharia-based case.

Keyword : contract, IMBT and sharia

A. PENDAHULUAN

Adapun akad yang dilakukan dalam bank syariah ataupun lembaga keuangan syariah memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum islam. Nasabah 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 perbankan syariah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya

harus memenuhi ketentuan akad.

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.

Ijarah dalam perbankan dikenal dengan *operational lease*, yaitu kontrak sewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dimana pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian, dan pada saat jatuh tempo, asset yang disewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan. Biaya pemeliharaan atas asset yang menjadi objek sewa menjadi tanggungan pihak yang menyewakan.

Pemilik asset tetap (objek sewa) adalah lembaga keuangan yang bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan asset tetap yang disewakan selama masa sewa. Asset yang disewakan tetap menjadi milik lembaga keuangan. Pada saat perjanjian sewa berakhir, maka pihak yang menyewakan asset tetap akan mengambil kembali objek sewa dan dapat menyewakan kembali kepada pihak lain atau memperpanjang sewa lagi dengan perjanjian baru.

B. Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

- a. Pengertian akad pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berdasarkan undang-undang

Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan *prinsip syariah*.

- b. Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia

Berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara *lessor/ muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa- menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.

- 1) Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN- MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

- 2) Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi *Ijarah*)

Dalam ketentuan butir 6 PSAK No. 107 tentang Akuntansi *Ijarah* ditegaskan bahwa

perpindahan kepemilikan suatu asset yang di-*ijarah*-kan dari pemilik ke-pada penyewa dalam *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *Ijarah* yang dialihkan telah diselesaikan dan objek *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah.

Berdasarkan ketentuan- ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

- a. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
- b. Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sesuai prinsip syariah dan ketentuan- ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.
- c. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak dimungkinkin barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir.
- d. Resiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tersebut demi hukum.

Dari uraian mengenai *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tersebut diatas, permasalahan yuridis yang dapat timbul adalah mengenai status kepemilikan atas asset yang disewakan. Apabila status asset yang disewakan adalah milik bank, maka bank terlebih dahulu membeli asset tersebut dari pihak lain. Dalam hal ini permasalahan yang timbul adalah sama dengan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, yaitu masalah balik nama asset termasuk masalah perpajakannya, seperti *BBN*, *BPHTB*, dan *PPh*.

3) Rukun dan Syarat Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik

a. 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'ajjir*.
- e) Ijab Kabul, adalah serah terima barang.

b. Syarat

- a) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- b) *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam, dapat dinilai atau diperhitugkan, dan manfaat atas transaksi ijarah muntahiya bittamlik harus diberikan oleh lesse kepada *lessor*.

4) Landasan Syariah Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

1. Al-Qur'an

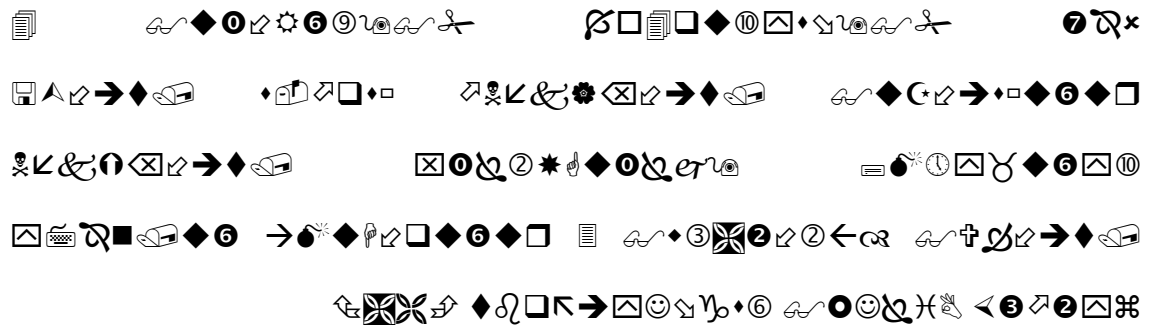
Firman Allah, QS. al-Qashas: 26



Artinya: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja pada kita ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. (al- Qashas: 26)

Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]: 32:





Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

2. Kajian Hukum Islam

Dalam islam, akad IMBT diperbolehkan dengan beberapa dalil, diantaranya adalah:

- a. Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah yang artinya: “*Barangsiapa mempekerjakan pekerja maka beritahukanlah upahnya.*” Dan juga hadis-hadis lainnya yang menyatakan bahwa nabi pernah melakukan akad ijarah.
- b. Adapun inovasi yang ada dari akad ijarah ini menggunakan kaidah fiqh “pada dasarnya, semua bentuk muamalah itu diperbolehkan kecuali jika ada dalil yang mengharamkannya.” Dan juga kaidah “dimana terdapat maslahat disana terdapat hukum Allah.”
- c. Fatwa pada seminar pertama Bait at-Tamwil Kuwait pada 7-11 Maret 1987 yang membolehkan akad ini selama tidak keluar dari kaidah ijarah yang sudah ditentukan.

3. Hukum Positif

Pemberlakuan IMBT dalam perjanjian di Indonesia didasarkan dengan adanya hukum positif yang berlaku dalam bentuk peraturan-peraturan, beberapa diantaranya adalah:

- a. Asas kebolehan dan kebebasan inovasi dalam produk akad syariah yang diatur dalam UU No 21 Tahun 2008 pasal 19 ayat 1 dan 2 yang menyebutkan “...atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah...”
- b. Berdasarkan KUHPerdara akad IMBT merupakan jenis dari perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (pasal 1338). Akad IMBT pada dasarnya sudah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (pasal 1320) serta unsur-unsur perjanjian lainnya. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari IMBT adalah adanya hak dan kewajiban bagi mereka yang melakukannya.
- c. KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah), Bab X tentang Sewa-Menyewa, Bagian Kesembilan tentang Sewa-Beli dan Sanksinya, Pasal 276-287.
- d. Fatwa DSN-MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik. Fatwa MUI dalam ekonomi syariah menjadi hukum positif berdasarkan UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyatakan “Prinsip syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.”

5) Karakteristik *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

- a. Dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) wajib membuat *wa'ad*¹². *Wa'ad* yang dibuat pemberi sewa bersifat tidak mengikat bagi penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'ad* dilaksanakan, pada akhir masa sewa wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan.
- b. Hak perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*), antara lain adalah:
 - a) Memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (*musta'jir*)
 - b) Menarik objek *ijarah muntahiya bittamlik* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan
 - c) Pada akhir masa sewa, mengalihkan objek *ijarah muntahiya bittamlik* kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (*musta'jir*) sama sekali tidak mampu

untuk memindahkan kepemilikan objek *ijarah muntahiya bittamlik* atau memperpanjang masa sewa atau mencari calon penggantinya.

c. Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*)

antara lain:

- a) Menyediakan objek *ijarah muntahiya bittamlik* yang disewakan.
- b) Menanggung biaya pemeliharaan objek *ijarah muntahiya bittamlik* kecuali diperjanjikan lain.
- c) Menjamin objek *ijarah muntahiya bittamlik* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.

d. Hak penyewa (*musta'jir*), antara lain adalah:

- a) Menggunakan objek *ijarah muntahiya bittamlik* sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan
- b) Menerima objek *ijarah muntahiya bittamlik* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan
- c) Pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan objek *ijarah muntahiya bittamlik*, atau memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas objek *ijarah muntahiya bittamlik* atau memperpanjang masa sewa
- d) Membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.

e. Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:

- a) Membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan
- b) Menjaga dan menggunakan objek *ijarah muntahiya bittamlik* sesuai yang diperjanjikan
- c) Tidak menyewakan kembali objek *ijarah muntahiya bittamlik* kepada pihak lain
- d) Melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap objek *ijarah muntahiya bittamlik*.

f. Objek *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) Objek *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan milik perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*)
- b) Manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang
- c) Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*)
- d) Manfaatnya tidak diharamkan oleh syariat islam
- e) Manfaatnya harus ditentukan dengan jelas
- f) Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

6) Mekanisme Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

- a. *Musta'jir* mengajukan permohonan sewa guna usaha barang kepada *muajjir*.
- b. *Muajjir* menyediakan barang yang ingin disewa oleh *musta'jir*.
- c. Dilaksanakan akad penyewaan, yang berisi spesifikasi barang yang disewa, jangka waktu, biaya sewa, dan berbagai persyaratan transaksi lainnya. Dilengkapi pula dengan opsi pembelian pada akhir masa kontrak.
- d. *Musta'jir* membayar secara rutin biaya sewa sesuai kesepakatan yang telah ditandatangani kepada *muajjir* sampai masa kontrak berakhir. Selama proses penyewaan, biaya pemeliharaan ditanggung oleh *muajjir*.
- e. Setelah masa kontrak berakhir, *musta'jir* memiliki opsi pembelian barang kepada *muajjir*. Apabila opsi tersebut digunakan, barang menjadi milik *musta'jir* sepenuhnya.

7) Manfaat dan Resiko yang harus diantisipasi dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Manfaat dari transaksi *al-ijarah* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun resiko yang mungkin terjadi dalam *al-ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.
- b. *Rusak*; asset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah,

terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.

- c. *Berhenti*; nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Pembiayaan *ijarah* dan *ijarah mumtahiyah bittamlik (IMBT)* memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan *murabahah*. Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syari'ah masih terfokus pada produk-produk *murabahah* (perinsip jual-beli). Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan (*ijarah/IMBT* dengan *murabahah*) hanyalah objek transaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan *murabahah*, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil, dan sebagainya. Sedangkan dalam pembiayaan *ijarah*, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas tenaga kerja. Dengan pembiayaan *murabahah*, bank syari'ah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Sedangkan dengan *ijarah*, bank syari'ah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

Al-Bai' Wal Ijarah Mumtahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-Bai'* dan akad *Ijarah Mumtahiyah Bittamlik (IMBT)*. *Al-Bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan *Ijarah Mumtahiyah Bittamlik* merupakan kombinasi anatara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibbah diakhir masa sewa.

C. Konsep IMBT

Konsep yang ditawarkan dalam akad ini sejatinya adalah akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang berdasarkan janji yang sudah disepakati sebelum akad dimulai. Pemindahan kepemilikan barang pada saat berakhirnya akad *ijarah* bisa menggunakan akad jual

beli (dengan harga sebenarnya atau harga simbolik) atau akad hibah.

Pilihan menggunakan akad jual beli diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa hingga akhir masa sewa belum mencukupi harga beli barang dan margin laba yang diambil pihak bank. Oleh karena itu, akad yang digunakan adalah akad jual beli (baik dengan harga yang sebenarnya maupun dengan harga simbolik).

Pilihan menggunakan akad hibah biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa relative lebih besar. Karena harga sewa yang dibayarkan relative besar, maka akumulasi harga sewa akan mencukupi harga barang dan margin bank. Dengan demikian bank tinggal menghibahkan barang tersebut kepada nasabah.

Dalam konsepnya, akad ini memiliki beberapa gambaran akad. Wahbah Zuhaili menyebutkan ada Sembilan gambaran akad yang terjadi berdasarkan akad ini:

1. Akad sewa dengan janji menjual barang tersebut kepada nasabah ketika masa sewa berakhir dan uang sewa sudah setara dengan harga beli ditambah margin keuntungan bank. Akad ini diperbolehkan oleh syariat.
2. Akan sewa dengan janji menghibahkan barang tersebut kepada nasabah ketika masa sewa berakhir dan uang sewa sudah setara dengan harga beli ditambah margin keuntungan bank. Akad ini diperbolehkan oleh syariat.
3. Akad sewa dan beli secara bersamaan. Akad ini dilarang oleh syariat kecuali madzhab Malikiyah yang mengatakan boleh dengan alasan bahwa keduanya bukanlah akad yang bertentangan.
4. Akad sewa dan beli dilakukan dengan cara bersamaan ditambah dengan adanya *khiyar* syarat sampai waktu tertentu. Hal ini sama dengan gambaran akad sebelumnya. Hal ini sebenarnya bisa menjadi boleh jika akad yang dilakukan tidak bersamaan. Dalam hal ini nasabah menyewa dengan harga normal yang ditambah klausul *khiyar* syarat

bahwa nasabah memiliki hak untuk memiliki barang tersebut selama masa sewa dengan ditandai akad baru (jual beli) dengan harga pasar yang berlaku.

5. Kedua akad terjadi secara terpisah, yaitu jika akad sewa yang kemudian ada keinginan nasabah untuk membeli barang tersebut dengan harga yang disepakati.
6. Akad ijarah dengan adanya hak khiyar diakhir masa sewa, dengan memilih salah satu dari pilihan yang diajukan, a) Nasabah membeli barang tersebut dengan harga pasar, b) Memperpanjang waktu sewa, c) Mengakhiri waktu sewa. Jenis ini diperbolehkan oleh syariat.
7. Bank membeli barang nasabah -100 juta misalnya- yang kemudian disewakan lagi kepada nasabah tersebut dengan janji akan menjual/ menghibahkan barang tersebut kepada nasabah diakhir masa sewa -dengan total harga 120 juta-. Hal ini mirip dengan model akad *bai' inan* dan ini diharamkan oleh syariat.
8. Akad sewa dengan syarat barang tersebut akan dijual kepada nasabah. Akad ini masuk kepada akad *bai' mu'allaq* yang juga diharamkan.
9. Akad hibah dengan syarat pelunasan harga barang dan hal ini diperbolehkan karena akad hibah masuk kedalam akad *tabarru'*.

D. Praktek dan Contoh Kasus IMBT

Dalam prakteknya, IMBT ini ditempuh dalam beberapa tahap:

1. Nasabah yang membutuhkan jasa penyewaan suatu barang selama xx bulan dan ingin ingin memiliki barang tersebut diakhir masa sewa akan tetapi tidak memiliki uang tunai untuk membayar datang ke bank (atau semisalnya) untuk mengajukan permintaan pembiayaan IMBT.
2. Bank membeli barang tersebut dari penjual secara tunai.

3. Terkadang bank tidak menerima barang tersebut secara langsung, akan tetapi serah terimanya diwakilkan oleh nasabah tersebut sehingga sifat dan ketentuan barang dapat sesuai dengan keinginan nasabah.
4. Bank dengan akad sewa menyewakan barang tersebut kepada nasabah dengan harga dan masa tertentu ditambah perjanjian perpindahan kepemilikan diakhir masa sewa jika harga sewa sudah menutupi harga beli plus margin keuntungan bank. penyerahan ini mungkin dilakukan dengan akad jual beli (dengan harga sebenarnya ataupun simbolik) ataupun hibah.
5. Diakhir masa sewa barang diserahkan kepada nasabah dengan akad baru (jual beli atau hibah) yang menjadikan barang berpindah kepemilikan.

Contoh kasus dalam perjanjian IMBT adalah sebagai berikut:

Bapak Hasan hendak menyewa ruko selama satu tahun mulai dari tanggal 1 Agustus 2002 sampai 31 Juli 2003 dan bermaksud membelinya di akhir masa sewa. Pemilik ruko menginginkan pembayaran sewa secara tunai di muka sebesar Rp 2 Milyar (tanggal 1 Agustus 2002) dan Rp 2 Milyar diakhir masa sewa untuk membeli ruko tersebut. Atau, bila ruko tersebut dibeli secara langsung pada tanggal 1 Agustus 2002, pemilik ruko bersedia menjualnya dengan harga 3,5 Milyar. Dengan pola pembayaran seperti diatas, kemampuan keuangan Bapak Hasan tidak memungkinkan. Pak Hasan hanya mampu membayar sewa secara cicilan sebesar Rp 300 juta perbulan dan membeli ruko diakhir masa sewa. Oleh karena itu Pak Hasan meminta pembiayaan dari Bank Syariah sebesar Rp 2 Milyar diawal masa sewa dan Rp 2 Milyar diakhir masa sewa. Bank syariah menginginkan prosentase keuntungan sebesar 20% dari pembiayaan yang diberikan.

Dari contoh kasus diatas, bank akan membuat analisis keuangan dan juga menentukan akad yang akan digunakan, yang dalam hal ini, bank akan menggunakan akad IMBT. Adapun analisisnya adalah sebagai berikut:

1. Harga beli tunai + dengan margin keuntungan 20% = 3,5 milyar + 20% dari 3,5 milyar = 4,2 milyar.
2. Kemampuan membayar nasabah adalah 300 juta perbulan. Maka dalam setahun bank akan menerima uang sebesar 3,6 milyar dari akad sewa, sehingga nasabah masih harus membayar 600 juta.
3. Diakhir masa sewa, nasabah membeli barang tersebut dengan harga 600 juta sehingga terjadi perpindahan kepemilikan barang tersebut.

E. Permasalahan Dalam Akad IMBT

Kenyataan bahwa akad ini merupakan akad modifikasi yang sebelumnya belum pernah ada dizaman nabi, sedikit banyak akan membuat kita bertanya-tanya perihal kesayariahan akad ini. Beberapa kalangan menilai bahwa akad ini memiliki permasalahan yang bisa membuatnya keluar dari jalur syariah itu sendiri. Beberapa pemasalahan dan jawaban atas permasalahan itu antara lain adalah:

1. Larangan berakad dengan dua akad dalam satu akad.

Pada dasarnya Rasulullah SAW melarang dua akan dalam satu akad sesuai dengan hadis nabi. Dalam permasalahan ini, pada dasarnya ulama tidak sepakat untuk mengkategorikan akad IMBT sebagai dua akad dalam satu akad. Hal ini setidaknya disebabkan karena dua hal:

- a. Akad ini pada dasarnya terdiri dari dua akad berbeda (sewa dan jual beli) yang dilakukan secara terpisah yang kemudian dihubungkan oleh janji pemindahan kepemilikan. Janji itu sendiri bukanlah sebuah akad, sehingga hal ini tidak bisa dikatakan sebagai dua akad dalam satu akad.
- b. Jikapun hal ini merupakan dua akad dalam satu akad, menurut Malikiyah akad ini diperbolehkan asal memenuhi syarat, yaitu tidak ada pertentangan dari akibat akad sewa dan akibat akad jual beli.

2. Larangan menyewakan barang yang bukan miliknya.

IMBT sebagaimana akad lainnya, tidak sah jika bank belum memiliki barang tersebut, sebagaimana hadis nabi yang berbunyi “*janganlah kamu menjual barang yang bukan milikmu*”. Oleh karena itu, bank tidak boleh menyewakan atau menjual barang kepada nasabah jika bank belum memiliki barang tersebut.

3. Menjual dengan harga simbolik atau hibah diakhir akad sewa.

Hal ini diperbolehkan karena jika dilihat dari harga sewa barang pada akad IMBT biasanya melebihi dari harga sewa pada umumnya. Akan tetapi ketika nanti nasabah memutuskan untuk membatalkan perjanjian ditengah jalan, bank harus mengembalikan uang nasabah sesuai dengan kadarnya setelah dihitung kerugian bank. Hal ini berdasarkan kaidah keadilan dan asas mencegah keburukan dalam islam

F. IMBT dan Leasing

Leasing berasal dari kata *lease* yang berarti menyewakan, sedangkan secara istilah berarti kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna dengan hak opsi (hak untuk membeli setelah masa habis) maupun tanpa hak opsi, untuk digunakan oleh pihak penyewa (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran. Kontrak perjanjian ini diatur selengkapnya dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, Menteri Perdagangan Republik Indonesia NO. KEP/122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.

Pada dasarnya leasing merupakan perjanjian yang ada pada lembaga keuangan konvensional. Jika dilihat secara sepintas, keduanya sangatlah mirip. Meskipun demikian, ada perbedaan diantara keduanya yang harus kita cermati, beberapa diantaranya yaitu:

Bidang	IMBT	Leasing Konvensional
--------	------	----------------------

a.Aset/Obyek	- Aset selama masa sewa menjadi pemilik bank/ muajjir - Bank/muajjir tetap menjadi pemilik aset setelah masa sewa berakhir, jika nasabah tidak bersedia membuat akad pemindahan kepemilikan (dengan jual beli/hibah).	- Sama seperti dalam financial lease nasabah membeli aset dari supplier dengan dana pembiayaan dari bank dan aset langsung dicatatkan atas nama nasabah. - Aset kemudian dikonstruksikan sebagai milik Bank (karena dibeli dengan uang Bank) dan Bank menyewakannya kepada nasabah.
Aqad/ perjanjian	Perjanjian menggunakan 1 akad dan 1 wa'ad (janji), yaitu akad ijarah dan janji jual beli atau hibah yang akan ditandatangani setelah ijarah berakhir (jika nasabah menghendaki). Maka perlu dilampirkan konsep perjanjian jual beli/hibah dan konsep kuasa kepada bank untuk menjual aset jika pada akhir masa ijarah nasabah tidak menginginkan aset.	Sewa dan jual beli menjadi satu kesatuan dalam 1 perjanjian.
Perpindahan kepemilikan	- Perpindahan kepemilikan dengan menggunakan jual beli dan hibah setelah masa ijarah selesai.	- Perpindahan kepemilikan diakui setelah seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan dengan akad jual beli.
Pembuktian kepemilikan objek	- Bank/Muajjir dianggap pemilik dari obyek yang disewakan, logikanya banklah yang membeli barang dari supplier. Nasabah membeli barang tersebut dengan surat kuasa dari bank.	- Dalam financial lease tidak mengkonstruksikan bahwa lessorlah (bank) yang membeli barang dari supplier.

Jika melihat dari perbedaan diatas, leasing konvensional pada dasarnya hanya memiliki perbedaan sedikit dengan IMBT. Jika memang perbedaannya hanya yang disebutkan diatas tadi, maka bisa diambil kesimpulan bahwa leasing yang tidak menerapkan dua akad sekaligus (two in one) merupakan akad leasing syariah. Dua akad sekaligus tidak diperbolehkan karena adanya gharar didalamnya. Misalnya ketika akad *leasing* dengan model *two in one* berhenti ditengah jalan dan nasabah tidak mau meneruskan pembayaran, sedangkan bank juga tidak memiliki

keinginan atas barang tersebut, hal ini akan menimbulkan masalah baru. Yaitu, bagaimana status uang nasabah yang sudah dibayarkan kepada bank (yang biasanya lebih banyak daripada sewa biasa)? Dan juga barang tersebut jadi milik dan tanggungjawab siapa? Permasalahan ini terjadi karena tidak adanya kejelasan akad yang digunakan, apakah sewa (artinya barang masih milik bank) ataupun jual beli (artinya barang menjadi milik nasabah)?

G. IMBT Dan Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Misalnya, nasabah mengajukan akad pembiayaan murabahah sebuah motor kepada bank dengan harga 12 juta. Bank kemudian membeli motor tersebut dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga 15 juta. Karakteristik akad ini, nasabah harus tahu secara detail berapa harga beli bank, dan berapa keuntungan yang diambil oleh bank. Dalam akad ini, pembayaran nasabah kepada bank boleh dilakukan dengan cara angsuran ataupun tunai di waktu tertentu. Akad murabahah merupakan akad terpopuler yang digunakan oleh nasabah Bank Syariah di Indonesia dengan presentase 71,5% ditahun 2003 dan 59,2% di tahun 2007 dari seluruh akad yang diterapkan di Indonesia.¹

Kaitannya dengan akad IMBT, akad murabahah memiliki kemiripan dengan IMBT. Kedua akad ini sejatinya adalah akad pembiayaan untuk nasabah yang mengalami kendala ketika ingin membeli suatu barang. Bahkan dari segi prosesnyapun hampir sama jika kita tidak melihat secara mendetail. Adapun perbedaan antar keduanya jika dilihat lebih detail lagi menurut analisis penulis adalah sebagai berikut:

Bidang	IMBT	Murabahah
a. Aset/Obyek	- Aset selama masa sewa menjadi milik bank/ muajjir - Bank/muajjir tetap menjadi	- Ketika bank membeli dari supplier, barang adalah milik bank, dan ketika nasabah membeli (baik kontan maupun

¹ Didapat dari materi kuliah Hukum Dan Ekonomi dalam Islam, Fakultas Hukum UII, dosen Ahmad Tohirin, Ph.D.

	pemilik aset setelah masa sewa berakhir, jika nasabah tidak bersedia membuat akad pemindahan kepemilikan (dengan jual beli/hibah).	cicil) dari bank, barang langsung menjadi milik nasabah.
Aqad/ perjanjian	Perjanjian menggunakan 1 akad dan 1 wa'ad (janji), yaitu akad ijarah dan janji jual beli atau hibah yang akan ditandatangani setelah ijarah berakhir (jika nasabah menghendaki). Maka perlu dilampirkan konsep perjanjian jual beli/hibah dan konsep kuasa kepada bank untuk menjual aset jika pada akhir masa ijarah nasabah tidak menginginkan aset.	Perjanjian/ Akad yang digunakan hanya satu, yaitu murabahah. Atau bisa juga dikatakan bahwa akad ini adalah akad jual beli dengan janji nasabah akan membeli barang yang sudah dibeli oleh bank.
Perpindahan kepemilikan	- Perpindahan kepemilikan dengan menggunakan jual beli/hibah setelah masa ijarah selesai.	- Perpindahan kepemilikan dengan menggunakan akad jual beli murabahah.
Pembuktian kepemilikan objek	- Bank/Muajjir dianggap pemilik dari obyek yang disewakan, logikanya banklah yang membeli barang dari supplier. Nasabah membeli barang tersebut dengan surat kuasa dari bank.	- Nasabah otomatis memiliki surat kepemilikan. - Meskipun begitu dalam hal ini dibutuhkan jaminan untuk berjaga-jaga jika nasabah secara sepihak membatalkan perjanjian.

H. Akad IMBT dan Murabahah; Plus-Minus

Kedua akad ini memiliki plus dan minusnya tersendiri, jika dilihat dari penjelasan diatas, penulis dapat menyimpulkan beberapa diantaranya, yaitu:

1. Dilihat dari segi kepemilikan barang, dalam akad IMBT jika tiba-tiba nasabah tidak mampu/ mau meneruskan pembayaran, maka bank masih memiliki barang tersebut. Hal ini tentu aman bagi bank. Berbeda dengan akad murabahah, dimana bank sudah tidak memiliki barang tersebut. Oleh karenanya, perlu adanya perjanjian dan jaminan (jika diperlukan) agar nasabah akan menepati janjinya untuk melunasi pembiayaan murabahah tersebut.
2. Permasalahan yang lain adalah pemindahan kepemilikan. Jika barang yang dibeli adalah semisal rumah, yang mana pemindahan kepemilikan memerlukan waktu yang lama dan biaya yang cukup besar, hal ini membuat akad IMBT dan juga murabahah menjadi semakin mahal dan ribet. Akad murabahah dan IMBT mewajibkan bahwa objek akad adalah

sepenuhnya milik bank, yang kemudian nasabah membeli dengan akad murabahah dari bank atau melakukan akad IMBT dengan bank. Oleh karena itu, perlu adanya hal-hal yang mengatur agar keduanya lebih mudah dan tidak menelan biaya berlebih. Salah satu solusinya adalah aturan/ regulasi untuk mempermudah pemindahan kepemilikan khusus dalam hal-hal yang berkaitan dengan pembiayaan dari bank.

3. Jika dilihat dari kedua akad tersebut, dilihat dari sudut pandang bank, kedua akad pada dasarnya sama. Keduanya memiliki keuntungan dan beban yang seimbang, karena dalam akad murabahah sekalipun, meskipun barang sudah berpindah hak milik, bank juga boleh meminta jaminan kepada nasabah. Begitu juga dari sudut pandang nasabah, kedua akad tersebut memiliki keuntungan dan beban yang sama juga.

KESIMPULAN

Pada ulasan diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. IMBT adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.
2. Konsep yang ditawarkan dalam akad ini sejatinya adalah akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang berdasarkan janji yang sudah disepakati sebelum akad dimulai. Pemindahan kepemilikan barang pada saat berakhirnya akad ijarah bisa menggunakan akad jual beli (dengan harga sebenarnya atau harga simbolik) atau akad hibah.
3. Ada beberapa perbedaan antara akad IMBT dengan leasing. Beberapa diantaranya dapat ditinjau dari segi objek, akad, perpindahan hak milik dan pembuktian kepemilikan objek.
4. Akad IMBT ini meskipun terdapat beberapa masalah yang terlihat seolah menjadikan akad ini tidak syariah, akan tetapi pada dasarnya permasalahan tersebut sudah terpecahkan dan dijawab oleh para ulama yang kompeten. Sehingga bisa dikatakan bahwa akad ini sudah sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Daftar Pustaka

- A. Djazuli, coord. ed., *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, (Bandung: 2007)
- Adiwarman Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cetakan Kesebelas, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016),)
- Ali Munif, Nasrulloh. “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Prespektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia”, *Jurnal Ahkam*, Vol. 4, No. 1, Juli, 2016.
- al-Mu’âmalât al-Mâliyah al-Mu’âshirah*, Cetakan Ketiga, Damaskus: Dâr al-Fikr al-Mu’âshir, 2006.
- Baehaqi, Muhammad. “Tinjauan Hukum Positif Terhadap Aplikasi Ijarah Muntahiya bi al Tamlik (IMBT)”, *Jurnal Istimbath (Jurnal Hukum Islam)*, Vol. 12 No. 1, Juni, 2013.
- BBN (*Bea Balik Nama*) BPHTB (*Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan*) PPh (*Pajak Penghasilan*)
- Dasuki, *Hasiyah ad-Dasuqi ‘ala as-Syarh al-Kabîr*, Beirut- Lebanon: Dar al-Fikr, 2011.
- Didapat dari materi kuliah Hukum Dan Ekonomi dalam Islam, Fakultas Hukum UII, dosen Ahmad Tohirin, Ph.D.
- Didapat dari materi kuliah Lembaga Keuangan Konvensional dengan dosen pengampu Dr. Surach Winarni.
- Fatwa Deraan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-tamlik*
- Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.
- Fatwa DSN-MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarahal-Muntahiyah bi al-Tamlik.
- Fatwa DSN-MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarahal-Muntahiyah bi al-Tamlik.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011).
- Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia*, 2006.
- Karim, Adiwarman. *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cetakan Kesebelas, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

Komar Andasmita, *Serba-Serbi Tentang Leasing*, Cetakan Ketiga (Jawa Barat: Ikatan Notaris Jawa Barat, 1989).

Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000),

Nasrulloh Ali Munif, “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Prespektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia”, *Jurnal Ahkam*, Vol. 4, No. 1, Juli, 2016.

Rukmana, Mahmud Amir, *Bank Syariah Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*, (Yogyakarta: Erlangga, 2010)

Triyanta, Agus. *Hukum Perbankan Syariah*, Malang: Seta Press, 2016.

Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012).

Zuhaili, Wahbah. *Mausûah al-Fiqh al-Islami wa al-Qadhâyâ al-Mu’âshirah*, Jilid 13, Cetakan Ketiga (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2013).

Zuhaili, Wahbah. *Mausûah al-Fiqh al-Islami wa al-Qadhâyâ al-Mu’âshirah*, Jilid 13, Cetakan