

AKAD AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BIT TAMLIK (IMBT) Studi Atas KPR Perumahan Haji Amir Tembilahan

Qusthoniah

Dosen Ekonomi Syari'ah, Universitas Islam Indragiri
qustoniah@unisi.ac.id

Nurmala Sari

Mahasiswa Program Studi Ekonomi Syari'ah
Universitas Islam Indragiri

ABSTRACT

One of the contracts that is interesting to discuss is the ijarah (lease) contract, which is also a contract that is often used in every day life. It is also interesting to discuss, because in this contract there will be modifications and change due to human needs. One of the changes in the form of this lease agreement is the Ijarah Al-Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT) contract or also known as Al-Ijarah Thumma Al-Ba'i -AITAB- (rent then buy) and hire and purchase. This contract uses two contract in separate ways, namely the lease contract (ijarah/leasing or renting), and the sale and purchase contract (ba'i/purchase). The IMBT contract is similar to the conventional lease agreement which is very popular lately it can be said that IMBT is sharia based leasing.

KEYWORDS

Akad; Ijarah al-Muntahiyah Bi at-Tamlik; IMBT; Syari'ah; KPR

Al-Ijarah adalah sewa-menyewa yang dalam kehidupan sehari-hari sering kita jumpai di masyarakat yang ada di sekitar kita melakukan praktiknya. Mengenai *al-ijarah* ini

telah banyak dijelaskan di dalam buku-buku fiqh muamalah. *Al-Ijarah* dapat diartikan juga sebagai menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.¹ Pembahasan mengenai *al-ijarah* kita fokuskan pada salah satu akad *al-Ijarah al- Muntahiya Bi al-Tamlik* juga di artikan sebagai sewa-menyewa yang berakhir dengan kepemilikan, yang sering dijumpai akad pelaksanaannya terjadi antara nasabah dan bank syari'ah .

Sewa-menyewa yang berakhir dengan kepemilikan ini menjadi sorotan karena IMBT adalah akad yang belum ada pada masa Rasulullah, akad ini pertama didapatkan pada tahun 1846 masehi di Inggris, dan yang memulai bertransaksi dengan akad ini adalah seorang pedagang alat-alat musik di Inggris, dia menyewakan alat musiknya yang diikuti dengan memberikan hak milik barang tersebut, dengan maksud adanya jaminan haknya itu. Setelah itu tersebarlah akad seperti ini dan pindah dari perindividu ke pabrik-pabrik, dan yang pertama kali menerapkannya adalah pabrik sanjar penyedia alat-alat jahit di Inggris.

Selanjutnya berkembang dan tersebar akad ini dengan bentuk khusus di pabrik-pabrik besi yang membeli barang-barang yang sudah jadi, lalu menyewakannya kemudian setelah itu tersebar akad semacam ini dan pindah ke negara-negara dunia, hingga ke Amerika Serikat pada tahun 1953 Masehi. Lalu tersebar dan pindah ke negara Prancis pada tahun 1962 Masehi. Hingga tersebar sampai ke negara- negara Islam dan Arab pada tahun 1397 Hijriyah.

Penggunaan akad ini semakin banyak digunakan pada masa sekarang ini sebagai salah satu pilihan akad yang dapat digunakan untuk melakukan pembiayaan yang berkenaan dengan sewa yang diakhiri dengan hak kepemilikan oleh nasabah.

Adapun tujuan dari akad IMBT ini adalah solusi untuk kaum muslimin yang takut di dalam transaksinya terdapat riba padahal

¹ Abdullah Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 278.

sangat membutuhkan bantuan pihak bank untuk memiliki sesuatu objek yang diinginkan tapi kekurangan dana, maka pembiayaan akad IMBT inilah yang paling cocok untuk dilaksanakan.²

Sungai Beringin adalah nama dari salah satu jalan yang ada di kota Tembilahan tepatnya jalan Sungai Beringin ini terletak di parit 19, di jalan ini banyak terdapat perumahan yang agak jauh dari kota Tembilahan, jarak tempuh memakan waktu sekitar 20 menit dari kota.

Adapun jumlah KK atau anggota keluarga yang tinggal di perumahan ini sebanyak 350 KK. Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat yang mendiami perumahan H. Amir ini, diketahui bahwa masyarakat yang ingin mendiami perumahan H. Amir tidak harus membayar secara tunai kepada pemilik rumah namun bisa juga melalui pembiayaan dari pihak bank, dan nasabah akan membayar setiap bulannya kepada pihak bank.

Pada umumnya masyarakat yang mendiami perumahan di Sungai Beringin melakukan pembayaran di bank Muamalat, BRI dan BNI. Di antaranya 15% pembiayaan di lakukan dengan bank muamalat, BRI 40%, BNI 40% dan secara tunai 5%.³ Bisa dilihat dari tabel di bawah ini:

Tabel 1 | Persentase Pembayaran Masyarakat Yang Mendiami Perumahan H. Amir

Pembayaran	Persentase
Muamalat	15%
BRI	40%
BNI	40%
Tunai	5%
Total	100%

²Adiwarman Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 231.

³ Suhaidi, Pengurus Perumahan H. Amir , di Jl. Sungai Beringin Tembilahan, *Wawancara Langsung*, 5 Juni 2016.

Dari data tabel di atas menunjukkan bahwa ada praktik pembiayaan melalui perbankan Muamalat, sehingga memunculkan keinginan untuk meneliti lebih intens terhadap masyarakat yang melakukan pembiayaan menggunakan akad IMBT di bank Muamalat tersebut, untuk mengetahui bagaimana pemahaman masyarakat terhadap akad IMBT ini, dan bagaimana pada saat akad ini dilaksanakan apakah mereka memahami atau hanya mengikuti saja tanpa mengetahui akad yang sebenarnya.

Beranjak dari latar belakang masalah tersebut di atas akan dilakukan penelitian dengan judul “ Pemahaman Dan Pelaksanaan *Akad Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi al-Tamlik* Di Masyarakat Perumahan H. Amir Sungai Beringin Tembilihan”.

Landasan Teori

1. Pengertian Ijarah

Secara etimologi *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasa ialah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya adalah ganti dan upah. Sedangkan menurut Rahmat Syafi'i dalam fiqh Muamalah *ijarah* adalah *بيع المنفعة* (menjual manfaat). Dalam pembahasan ilmu fiqh sewa dan upah disebut *ijārah*, adapun sewa ialah imbalan atau ganti rugi bagi manfaat yang diterima dari suatu barang milik pihak lain. Sewa disebut juga *al-ijārah al-'ain* yang berkaitan dengan benda atau barang yang jelas wujudnya dan jelas manfaatnya, misalnya, menyewa rumah, kendaraan, dan sebagainya. Sedangkan upah ialah imbalan bagi manfaat yang diterima dari jasa atau pekerjaan pihak lain. Upah disebut juga *ijārah* pengakuan yang berkaitan dengan orang yang memberikan jasa melalui pekerjaan atau keahliannya meskipun jasa tersebut tidak dirasakan secara langsung pada saat itu. Sedangkan secara terminologi adalah akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan imbalan dan syarat-syarat tertentu pula.⁴

⁴Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: PT. Al-Ma'rifat, 1992), h. 9

Ada beberapa definisi *ijārah* menurut para ulama fikih, diantaranya yaitu, menurut ulama mazhab Hanafi, beliau mendefinisikan *ijārah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Adapun ulama mazhab Syafi'i, mazhab Maliki dan Hanbali mendefinisikan *ijārah* adalah pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan. Ada juga yang mengemukakan bahwa *ijārah* adalah *bai' al-manfa'ah* (menjual manfaat).

Sementara itu *ijarah* juga dapat di pakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha jual-beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini bank) untuk membiayai pembelian aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dengan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.⁵

Bentuk pembiayaan ini 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.

2. Dasar Hukum Al-Ijarah

Al-Qur'an

Hukum asal *ijarah* menurut Jumhur Ulama adalah boleh (mubah), bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat al-Qur'an dan hadist Nabi SAW. Adapun dasar hukum tentang kebolehan al-Ijarah salah satunya terdapat dalam surah al-Qashash (27): ayat 26 yang berbunyi sebagai berikut:

⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 224.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "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". (Q. S Al-Qashash (27): 26)

Ayat di atas menjelaskan diperbolehkannya sewa menyewa yang bersifat jasa, dari ayat di atas ini dapat kita cerna bahwa sewa menyewa jasa sudah ada pada masa Rasulullah hingga sekarang dan dari ayat ini pula dapat kita lihat bahwa menyewa jasa seseorang dan kemudian membayar upah di kemudian hari itu diperbolehkan.

Dalam surah al-Baqarah (2) ayat 233 juga menjelaskan tentang praktik sewa menyewa jasa:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ
يُمِّمَ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ
بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ
بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ
أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ
وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ
مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ
بَصِيرٌ [٢:٢٣٣]

"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 menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan". (Q. S Al-Baqarah (2) : 233)

Ayat di atas menjelaskan bahwa tidaklah mengapa apabila seseorang ingin anaknya disusukan oleh orang lain, dan dari ayat di atas diperbolehkan juga untuk membayar upah kepada orang yang menyusukan anak tersebut, dari sini dapat di perjelas lagi bahwa bentuk ini juga termasuk *ijarah* dan di perbolehkan di dalam Islam.

Al-Hadits

Adapun As-Sunnah yang dijadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa-menyewa ini adalah hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah sebagai berikut:

سنن ابن ماجه ٢٤٣٤ : حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ
 حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ
 قَالَ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ
 رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ
 يَجْفَ عَرْفُهُ

"Sunan Ibnu Majah 2434: 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 wa sallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya." (HR. Ibnu Majah, *shahih*).⁶

Hadist dari Ibnu Majah ini menjelaskan bahwa apabila kita menyewa jasa seseorang maka haruslah kita memberikan upahnya seperti perjanjian yang sudah disepakati, hadist ini juga menguatkan bahwa sewa-menyewa diperbolehkan di dalam agama Islam sesuai dengan ketentuan syarat yang telah ditetapkan.

Kaidah Fiqh

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلاَّ بَأْحَةٍ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَيَّهَا
تَحْرِيمًا

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."⁷

Kaidah fiqh di atas merupakan kaidah umum dalam setiap muamalah yang dilakukan. Berdasarkan kaidah tersebut, semua bentuk muamalah hukum *ashal* nya boleh (mubah), kecuali ada indikasi-indikasi yang menunjukkan keharamannya. Baik indikasi itu berdasarkan nash maupun dalil ijtihadi.

3. Syarat dan Rukun Al-Ijarah

Menurut Hanafiyah rukun *al-Ijarah* hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua pihak yang bertransaksi. Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ada empat, yaitu:

- a. Penyewa (*musta'jir*) atau yang dikenal dengan *lesse*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan,

⁶ Pentashih Muhammad Nashirudin Al-Abani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*.

⁷ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer Hukum Dan Perjanjian, Ekonomi, Bisnis Dan Sosia*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2012), h.87.

- penyewa adalah nasabah dan Pemilik barang (*mua'ajjir*) dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- b. Barang atau objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan.
 - c. Harga sewa atau manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mua'ajjir*.
 - d. Ijab kabul, serah terima barang.

Adapun syarat-syarat *al-Ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- b. *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat dinilai dan diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* harus diberikan *lesse* kepada *lessor*.

4. Pembagian Ijarah

Ijarah Manfa'ah

Ijarah manfaat (*al-Ijarah ala al-manfa'ah*), hal ini berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *'ajir*, upah yang dibayarkan disebut *'ujrah*. Misalnya, sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan lain-lain. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, di mana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.⁸

Ijarah ala al-'amal

Ijarah yang bersifat pekerjaan (*al-Ijarah ala al-'amal*), hal ini berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti

⁸ *Ibid.*

tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) di bisnis konvensional. Artinya, *ijarah* ini berusaha memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'jir* mendapatkan upah (*ujrah*) atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'jir*. Misalnya, yang mengikat bersifat pribadi adalah menggaji seorang pembantu rumah tangga, sedangkan yang bersifat serikat, yaitu sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak. (Seperti; buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu.

Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi al-Tamlik

Adapun pengertian *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) selanjutnya akan dijelaskan dengan sebutan ini. Di dalam buku perbankan syariah yang berjudul *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, dijelaskan dengan transaksi sewa yang berbentuk perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.⁹

Sedangkan menurut istilah, *al-tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan imbalan atau tidak. Jadi *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* adalah perjanjian untuk memanfaatkan (sewa) barang antara bank dengan nasabah dan pada akhir masa sewa, nasabah akan memiliki barang yang telah disewakannya.

Sedangkan di dalam Fatwa MUI (Majelis Ulama Indonesia) nomor: 27/DSN-MUI/III/2002, IMBT adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi

⁹ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 288.

pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa akad *ijarah*.¹⁰

Adapun di dalam Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM dan LK) Nomor: PER.04/BI/2007 dalam bab ketentuan umum IMBT adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

Akad pembiayaan IMBT ini timbul dalam praktek perbankan karena adanya tuntutan kebutuhan yang semakin berkembang dalam masyarakat, yang mana ternyata tidak diikuti dengan peningkatan kondisi keuangan yang signifikan, sehingga tidak dapat mengimbangi pemenuhan akan berbagai kebutuhan tersebut.

Di dalam buku perbankan syari'ah yang berjudul *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik* mengartikan IMBT adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang di akhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.¹¹

Banyak sekali pengertian mengenai akad IMBT ini seperti yang telah dituliskan di atas. Dari beberapa pengertian yang sudah tertulis dapat disimpulkan bahwa akad IMBT sangat berbeda dari akad *ijarah* biasa dikarenakan IMBT adalah akad yang diawal akadnya sewa-menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Berbagai bentuk alih kepemilikan IMBT antara lain:

¹⁰ *Fatwa MUI* (Majelis Ulama Indonesia) nomor: 27/DSN-MUI/III/2002.

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah (Dari Teori Ke Praktek)*, (Jakarta: Gema Insani dan Tazkia Cendikia, 2001), h. 117.

- a. Hibah diakhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa;
- b. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu;
- c. Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen; dan
- d. Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam penggunaan *ijarah* sebagai bentuk pembiayaan agar hukum hukum syari'ah terpenuhi, dan yang pokok adalah:¹²

- a. Jasa atau manfaat yang diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak;
- b. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga aset tersebut terus dapat memberi manfaat kepada penyewa
- c. 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, dan
- d. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan di jual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

¹²*Ibid.*, h. 118.

5. Prinsip IMBT dan tujuan IMBT

Prinsip IMBT

Transaksi IMBT dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) yang nantinya akan terjadi perpindahan kepemilikan (hak milik) bisa melalui akad hibah, atau melalui akad jual beli.

Tujuan dan manfaat IMBT

IMBT bertujuan untuk mengatasi permasalahan kontemporer yang semakin banyak. Permasalahan tersebut di antaranya adalah bagaimana seorang nasabah dapat memiliki benda yang sangat dibutuhkannya dengan cara menyicil dengan cara yang dibenarkan oleh syariat.

6. Hikmah IMBT

Hikmah yang terkandung di dalam sewa-menyewa tanah adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan sebuah pertolongan kepada nasabah yang membutuhkan kesempatan untuk memiliki rumah atau barang lainnya dengan cara pembayaran yang berangsur kepada bank
- b. Saling menguntungkan untuk kedua belah pihak.

7. Contoh Pembiayaan IMBT Pada KPR (Kredit Perumahan Rakyat)

Dalam Islam pembiayaan untuk membantu masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan akan rumah pun bisa menjadi prioritas dalam mewujudkan keadilan sehingga target pasarnya pun tidak hanya orang-orang-orang yang memenuhi kriteria bank yang mampu dan berhak untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.

Sebuah instrumen pembiayaan perumahan harus memenuhi akad atau kontrak yang diperbolehkan oleh aturan syariah yaitu akad yang tidak mengandung riba, *maisyir*, dan *gharar* yang salah satu di antaranya adalah akad IMBT (*al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*).

Terdapat banyak akad lain yang bisa menjadi pilihan dalam melakukan pembiayaan perumahan secara syariah, yaitu akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. Akad ini merupakan akad sewa (*ijarah*) dan suatu aset *riil*, yaitu pembeli rumah menyewa rumah yang telah dibeli oleh bank, dan di akhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada pembeli rumah. Di dalam akad IMBT ini terdapat dua buah akad, yaitu akad jual-beli (*al-Bai'*) dan akad IMBT itu sendiri, yang merupakan akad sewa menyewa yang di akhiri dengan perpindahan kepemilikan.¹³

Contoh:

Ada seseorang yang hendak menjual rumah seharga Rp 100.000.000,- . Dan ada seorang pembeli B yang ingin membeli rumah tersebut dengan meminta bantuan Bank A memberikan pembiayaan, maka Bank A dapat menawarkan kepada pembeli B untuk bekerja sama dengan akad IMBT.

Maka kontrak pertama yang dilakukan adalah Bank A harus membeli rumah kepada penjual rumah dengan harga Rp 100.000.000,- dan akan dilanjutkan dengan perjanjian kontrak kedua, yaitu Bank A menyewakan rumahnya kepada pembeli B. misalkan biaya sewa yang di sepakati adalah sebesar Rp 1.000.000,- perbulan selama 10 tahun (120 bulan), maka pembeli B akan mengeluarkan uang sampai 10 tahun adalah sebesar Rp 1.000.000,- dikali 120 bulan adalah sebesar Rp 120.000.000,-.

Gambaran Umum Tentang Perumahan H. Amir

Perumahan Beringin Permai merupakan perumahan yang berada di jantung ibukota Kabupaten Indragiri Hilir tepatnya di Sungai Beringin Tembilahan, perumahan yang di desain dengan tipe 72 paling banyak diminati oleh masyarakat yang menjadi pembeli perumahan tersebut, di samping lokasi nya yang strategis

¹³Zakwan Al-Buqhari, *Akad-Akad Didalam Perbankan Syari'ah*, (Banten: PT: Kalim Cempaka, 2008), h. 267.

juga bebas banjir pasang yang selama ini selalu hadir di kota Tembilahan.¹⁴

H. Amir sebagai pemilik perumahan Villa beringin Permai menyediakan pilihan rumah bagi konsumennya di Kota Tembilahan. Tipe 72 satu satunya pilihan disediakan untuk memiliki hunian berkualitas yang ditawarkan, baik rumah siap huni.¹⁵

Telah siap rumah tipe 72 pilihan rumah konsumen yang ingin siap huni untuk mereka yang tidak buru-buru, semua di siapkan sesuai kebutuhan, plus rumah sudah dialiri listrik PLN. H. Amir mengatakan, perumahan Villa beringin Permai juga hadir dengan blok baru, hadir dengan model baru dan tampilan berkelas, merupakan kesempatan terbaik bagi calon konsumen yang ingin memiliki rumah di ibukota Kabupaten INHIL.

Kami menghadirkan program yang dapat memenuhi keinginan tersebut. Booking fee sekarang dan DP (uang muka) bisa dicicil, atau uang muka 29 persen, manfaatkan kesempatan emas ini, maka impian Anda untuk memiliki rumah akan segera terealisasi, jelas H.Amir lagi.¹⁶

Tak hanya itu, hunian dengan desain minimalis ini juga memiliki kesan lebih bagi penghuninya, dengan lokasi strategis di Sungai beringin, kota Tembilahan, akses dekat dengan pusat kota Tembilahan.

Termasuk dekat dengan perusahaan-perusahaan swasta, sarana pendidikan (SD hingga universitas). Selain itu, dekat dengan

¹⁴ Sejarah Berdirinya Perumahan Villa Permai, (Tembilahan), 23 Januari 2003, h. 8.

¹⁵ H. Amir, Pemilik Perumahan H. Amir Sungai Beringin, di Jl Sungai Beringin Tembilahan, *Wawancara Langsung*, 18 Agustus 2016.

¹⁶ H. Amir, Pemilik Perumahan H. Amir Sungai Beringin, di Jl Sungai Beringin Tembilahan, *Wawancara Langsung*, 18 Agustus 2016.

kantor pemerintahan dan Dermaga parit 21 kota Tembilahan, serta dengan terminal Bandar laksamana Indragiri Tembilahan.

Perumahan villa Beringin Permai berada di kawasan yang sudah ramai dan mudah untuk mendapatkan transportasi air atau darat dan tidak jauh dari jalan besar. Dengan harga yang sangat kompetitif, konsumen akan mendapatkan rumah idaman yang berkualitas. Perumahan Villa beringin permai Type 72 menyediakan rumah dengan pilihan rumah sesuai kebutuhan konsumen baik ready stock maupun indent.

Pemahaman Masyarakat Terhadap Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik*

Berdasarkan hasil temuan penulis di lapangan bahwa yang menjadi aspek penyebab terjadinya *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* di Tembilahan adalah masyarakat ingin memiliki rumah minimalis yang terletak dekat jantung kota Tembilahan dengan vasilitas yang memadai.

Berdasarkan hasil wawancara bahwa pengakuan responden adalah bahwa alasan mereka membeli rumah dengan akad IMBT ini adalah karena mereka bisa mendapatkan rumah yang terletak di jantung kota beserta dengan fasilitas dan sarana yang mendukung, dan yang terpenting mereka bisa mendaptakan rumah yang sesuai dengan keinginan tanpa harus membayar lunas dengan artian mereka bisa mendiami rumah yang sesuai diharapkan dengan dibayar mencicil setiap bulannya kepada pihak bank atau langsung mencicil kepada pemilik rumah tersebut.¹⁷

Kemudian sebagian dari masyarakat yang mendiami perumahan Beringin Permai banyak sekali yang tidak memahami akad yang mereka pergunakan saat melaksanakan transaksi dengan bank tersebut, dan mereka juga tidak mengetahui apakah pelaksanaan akad yang mereka lakanakan telah sesuai atau belum

¹⁷ Tika Zulaika, di Bank Riau Syari'ah Tembilahan, *Wawancara Langsung*, 23 Agustus 2016.

dengan syari'at Islam karena menurut mereka, jika mereka tidak mampu membayar angsuran pada tempo waktu yang ditentukan mereka akan membayar dua kali lipat dibulan berikutnya, sedikit sekali dari banyaknya masyarakat yang menjadi nasabah di bank Muamalat mengetahui akad apa yang mereka gunakan disaat transaksi perjanjian tersebut terjadi.

1. Pengetahuan masyarakat terhadap akad IMBT

Kehadiran villa Permai yang di namai oleh pemiliknya yang ada di jalan Sungai Beringin Tembilahan mendapat sambutan yang baik di kalangan masyarakat, karna menurut mereka dengan adanya villa atau perumahan Permai ini dapat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang sesuai dengan apa yang diinginkan masyarakat.

Hal ini berarti pilihan masyarakat terhadap akad IMBT ini tidak didasarkan pemahaman masyarakat melainkan didasarkan dengan kebutuhan masyarakat akan bantuan bank saja tanpa mengetahui akad mana yang dipergunakan saat perjanjian berlangsung. Oleh karena itu pemahaman dan pelaksanaan terhadap akad IMBT masyarakat perumahan H. Amir akan diuraikan pada pokok-pokok temuan di bawah ini.¹⁸

Setelah dilakukan wawancara dengan masyarakat yang menjadi responden yaitu sebanyak 30 orang yang terdiri dari 12 orang laki dan 18 orang perempuan, yang umur mereka berkisar dari 25 hingga 45 tahun dan kesemuanya adalah nasabah dari bank Muamalat yang menggunakan pembiayaan IMBT ini, dapat disimpulkan bahwa masyarakat yang sudah memahami di saat pelaksanaan akad pembiayaan IMBT ini hanya sebanyak 7 orang, 11 orang ragu-ragu, dan orang 12 tidak memahami sama sekali apa

¹⁸ Sofyan Sulaiman ,”Peran Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Dalam Memberdayakan Usaha Mikro Dan Kecil (UMK), Studi Kasus BMT Al-Amin Pekanbaru “, *Skripsi Sarjana Ekonomi Syari'ah*,(Pekanbaru: STEI Iqra Annisa Pekanbaru, 2010), h. 11.

itu pembiayaan menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*. Berikut adalah tabel masyarakat yang menjadi responden dalam penelitian ini.

Tabel 2 | Masyarakat Yang Menjadi Responden

Jenis Kelamin	Jumlah
Laki - laki	12 orang
Peempuan	18 orang
Total	30 orang

Tabel 3 | Tingkat Pemahaman Masyarakat Terhadap Akad IMBT Yang Sudah Mereka Laksanakan

Tingkat Pemahaman Masyarakat	Jumlah
Paham	7 orang
Ragu-Ragu	11 orang
Tidak paham	12 orang
Total	30 orang

Berdasarkan tabel di atas dapat dipahami bahwa kebanyakan dari mereka mengatakan perjanjian yang dilakukan dengan bank adalah menggunakan akad jual-beli kredit, ketika peneliti menjelaskan cara kerja bank dengan nasabah menggunakan akad IMBT ini mereka menjawab mekanismenya hampir sama dengan jual beli kredit yang mereka ketahui selama ini, dari sinilah penulis mengambil kesimpulan bahwa dari 30 orang yang dijadikan sampel hanya 7 yang memahami betul akad tersebut beserta dengan pelaksanaannya.

2. Pandangan masyarakat terhadap sewa - menyewa yang berakhir dengan kepemilikan

Dari hasil wawancara dengan para responden, diperoleh hasil bahwa mereka tidak kesulitan dalam memenuhi syarat yang diajukan sebelum menempati rumah yang mereka inginkan. Hanya dengan melengkapi beberapa syarat yang harus dipenuhi, di

antaranya adalah berdasarkan **Dokumen Kepemilikan Perumahan Standar:**

- a. Usia tidak lebih dari 50 tahun ketika mengajukan permohonan KPR.
- b. Fotokopi KTP pemohon.
- c. Akta nikah atau cerai.
- d. Kartu keluarga.
- e. Dokumen kepemilikan agunan contohnya SHM

Dari hasil wawancara yang dilakukan dapat diketahui bahwa sebanyak 26 orang yang menyatakan tidak kesulitan dalam memenuhi persyaratan yang diajukan pihak bank, 4 orang agak merasa kesulitan, sedangkan yang merasa kesulitan adalah 0 orang. Karna sebelum bekerja sama dengan pihak bank nasabah harus mengetahui persyaratan yang harus dipenuhi sebelum melakukan akad pembiayaan IMBT. Bisa dilihat dari tabel di bawah ini:

Tabel 4 | Tingkat Kesulitan Responden Saat Memenuhi Persyaratan

Tingkat Kesulitan	Jumlah
Tidak Kesulitan	26 Orang
Sedikit Kesulitan	4 Orang
Kesulitan	0 Orang
Total	30 Orang

Sementara waktu yang di butuhkan untuk mendapat rumah yang sesuai dengan keinginan pembeli adalah sebanyak 15 orang menyatakan 3-4 bulan ini untuk rumah yang dibuat sesuai dengan yang diminta oleh nasabah, sedangkan 15 orang menyatakan 3 – 4 minggu untuk rumah yang tanpa pesanaan, hanya melihat lokasi dan pemenuhan persyaratan yang dilakukan dengan pihak bank. Berikut tabel nya:

Table 5 | Waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan rumah di perumahan H. Amir

Lama Waktu	Jumlah Responden
3-4 bulan (Rumah yang sesuai dengan keinginan pembeli)	15 orang
3 Minggu s/d 1 bulan (Rumah tanpa pesanan)	15 orang
Total	30 orang

Besarnya uang muka tidak dipermasalahkan oleh nasabah atau penghuni villa Permai karena seperti yang sudah ditulis di atas nasabah harus memenuhi persyaratan dengan pihak bank terlebih dahulu, termasuklah di dalamnya tertera lama tahun yang akan diambil oleh nasabah untuk menyewa terlebih dahulu kepada bank dan beserta uang muka dan berapa cicilan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank setiap bulannya.

Untuk pembelian rumah yang dibayar secara tunai biasanya akan mendapatkan harga yang jauh lebih murah dibandingkan dengan pembayaran yang diangsur, biasanya pembayaran secara tunai ini langsung kepada pemilik perumahan villa permai yaitu H. Amir tanpa ada perantara pihak ketiga lagi, sedangkan pembelian yang dibeli tunai oleh bank kepada H. Amir akan bank sewakan lagi kepada nasabah dengan dibayar mencicil setiap bulannya dan harganya akan jauh lebih mahal, sehingga setelah pembayaran dilunaskan oleh nasabah barulah bank akan menghibahkan kepada nasabah / penyewa.

Analisis Pelaksanaan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* Di Tinjau Dari Segi Prinsip Syari'ah

Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa. Di dalam pelaksanaannya di perbankan syari'ah telah mengikuti aturan atau prinsip syari'ah baik itu menurut al-Qur'an maupun

Hadist¹⁹. Akad IMBT ini telah banyak diterapkan pada setiap perbankan-perbankan syari'ah, begitupula dengan perbankan-perbankan syari'ah yang ada di Kabupaten Indragiri Hilir.

Berdasarkan ayat al-Qur'an dan hadits hukum asal *Ijarah* adalah boleh (*mubah*). Dikuatkan lagi dengan kaidah fiqh tentang muamalah yang bebunyi:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلاَّ بِأَحَدٍ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.²⁰

Kaidah fiqh di atas menjelaskan setiap praktik muamalah yang dilakukan pada dasarnya dibolehkan termasuk pelaksanaan akad *ijarah* ini, selama tidak melanggar hukum Islam, dan tidak ada dalil atau indikasi-indikasi yang menunjukkan kepada keharamannya.

Ditinjau dari rukun dan syarat *ijarah* yang telah ditentukan, dan disesuaikan dengan pelaksanaan yang ada di perbankan-perbankan syari'ah di Tembilahan. Diketahui dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan rukun dan syarat akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik*. Dengan melihat sistem yang telah diterapkan oleh perbankan syari'ah di Tembilahan seperti yang telah dipaparkan di atas dan selanjutnya dilakukan analisis dengan konsep akad *Ijarah* berdasarkan al-Qur'an dan hadist maka dapat di simpulkan bahwa sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan (*Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik*) yang dipraktikkan perbankan syari'ah telah sesuai dengan prinsip syari'ah .

¹⁹Maya Sina Wati, 2013, Aplikasi Ijarah Al- Muntahiya Bit-Tamlik Dalam Perbankan Syari'ah, *Skripsi Sarjana Ekonomi Syari'ah*, (Ponorogo: STAIN Ponorogo, 2013), h. 68.

²⁰Islamail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer Hukum Dan Perjanjian ,Ekonomi , Bisnis Dan Sosa*, (Jakarta : Ghalia Indonesia , 2012.), h. 87.

Wawancara dilakukan dengan Ibu Juwita Dara sebagai Customer Service beliau mengatakan salah satu jasa perbankan syariah yang ditawarkan adalah jasa pembiayaan *Ijarah*, pembiayaan *ijarah* ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan *Ijarah* juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan *Ijarah* mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syariah lainnya.²¹ Keistimewaan tersebut adalah bahwa bagi nasabah yang ingin memiliki tempat tinggal yang sesuai harapan tidak perlu harus mengeluarkan uang tunai melainkan hanya membayar uang muka dan nasabah di bantu oleh bank untuk mendiami rumah tersebut, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan *Ijarah* lebih menarik.

Pembiayaan *ijarah* dengan akad sewa-menyewa pada bank syariah merupakan akad yang sangat fleksibel, sedangkan dalam penerapannya sangat meringankan dan memberi kemudahan bagi para nasabahnya.²² Nasabah yang memerlukan suatu barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan konsumtif atau bisnis, tetapi tidak harus memiliki barang tersebut secara permanen atau membutuhkan barang tetapi tidak dapat membelinya maka dapat menggunakan *akad ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT). Akad IMBT ialah akad yang memperjanjikan antara penyewa dan pemilik sewa terhadap suatu barang namun pada masa akhir sewa maka terjadi perpindahan kepemilikan objek sewa.

Terkait pentingnya pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah* dalam bisnis perbankan, maka perlu sekiranya untuk mengetahui tentang mekanisme terkait hal tersebut. Mekanisme

²¹ Juwita Dara Shinta, Customer Service, di Bank Riau Kepri Cabang Pembantu Syariah Tembilahan, *Wawancara langsung* 29 Agustus 2016.

²² Sadono Sukirno, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Yogyakarta: Salemba Empat, 1985), h. 274.

tersebut harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian, guna untuk meningkatkan keefesienan kinerja perbankan.²³

Dari sisi *ijarah*, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa (*ijarah*), sebelum transaksi jual beli dilakukan.

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

1. 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,
2. Bank hanya dapat memberikan janji (*wa`ad*) untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa setelah objek sewa secara prinsip dimiliki oleh bank,
3. Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis,
4. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh Bank dan nasabah penyewa, dan
5. 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 pembiayaan atas dasar akad IMBT.

²³ Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syar'ah*, (Jakarta: PT. Kencana, 2009), h. 18.

Sedangkan berdasarkan SOP yang disampaikan oleh Bank syari'ah, tahapan pelaksanaan IMBT adalah sebagai berikut:²⁴

1. Adanya permintaan untuk menyewa beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syari'ah,
2. *Wa'ad* antara bank dan nasabah untuk menyewa beli barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati,
3. Bank Syari'ah mencari barang yang diinginkan untuk disewa beli oleh nasabah,
4. Bank syari'ah membeli barang tersebut dari pemilik barang,
5. Bank syari'ah membayar tunai barang tersebut,
6. Barang diserahkan terimakan dari pemilik barang kepada bank syari'ah,
7. Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa beli,
8. Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran,
9. Barang diserahkan terimakan dari bank syari'ah kepada nasabah, dan
10. Pada akhir periode, dilakukan jual beli antara bank syari'ah dan nasabah.

Perlu diperhatikan bahwa dalam praktek di beberapa bank, komitmen untuk membeli barang pada akhir periode atau dengan menggunakan IMBT yang dituang dalam *wa'ad*, cenderung bersifat keharusan atau wajib bagi nasabah, karna bank akan melihat keseriusan nasabah dalam bekerja sama dan ini merupakan salah satu prinsip bank yaitu ketelitian.

Landasan produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam hukum positif dapat dijumpai seperti di bawah ini :

²⁴ Muhammad Ismail Yusanto, *Menggagas Bisnis Islam*, (Jakarta: Gema Insanai, 2008), h. 56.

1. UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 07 Tahun 1992 tentang perbankan. Sedangkan dasar hukum yang khusus mengatur tentang perbankan syari'ah adalah UU No. 21 Tahun 2008, dalam pasal 1 angka 25, yang intinya menyebutkan bahwa pembiayaan adalah menyediakan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bi al-tamlik*.²⁵
2. PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syari'ah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syari'ah, sebagaimana yang diubah dalam PBI No. 10/16/PBI/2008, menyebutkan antara lain, Pemenuhan Prinsip Syari'ah sebagaimana yang dimaksud, dilakukan melalui kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan menggunakan akad antara lain: *Musyarakah, Mudharabah, Murabahah, Salam, Istisna', Ijarah IMBT* dan *Qard*.
3. Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*, menyatakan bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang atau jasa tertentu melalui pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²⁶

Posisi Bank Dalam Praktik IMBT

Dalam IMBT bank bertindak selaku pihak yang menyewakan dalam akad pertama dan selaku pemberi hibah atau penjual dalam

²⁵Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah Dan Praktis*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 178.

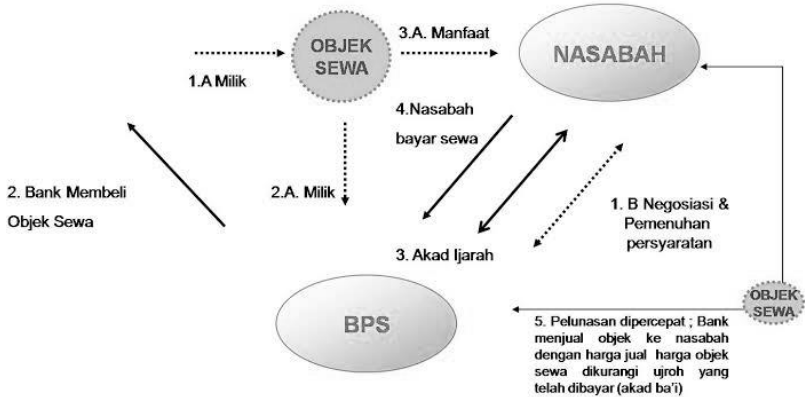
²⁶Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*.

akad kedua. Sedangkan nasabah bertindak selaku penyewa pada tahap pertama dan selaku penerima hibah/pembeli pada akad kedua.

Hal itu karena akad ijarah dan akad hibah / jual beli tidak bisa digabungkan pada waktu, asset dan pihak yang sama.

1. Tahapan IMBT di Bank Syariah
2. Nasabah menjelaskan kepada bank bahwa suatu saat di tengah atau di akhir periode ijarah ia ingin memiliki
3. Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan asset itu kepada nasabah
4. Apabila bank setuju, bank terlebih dahulu memiliki aset tersebut
5. Bank membeli atau menyewa aset yang dibutuhkan nasabah
6. Bank membuat perjanjian ijarah dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan asset itu untuk dimanfaatkan
7. Nasabah membayar sewa setiap bulan yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan
8. Bank melakukan penyusutan terhadap asset. Biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba rugi
9. Di tengah atau di akhir masa sewa, bank dan nasabah dapat melakukan pemindahan kepemilikan asset tersebut secara jual beli cicilan
10. Jika pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, akadnya dilakukan secara nisbah.
11. Persyaratan dokumen yang harus dipenuhi untuk aplikasi "*Baiti Jannati*" (Bank Muamalat)

Aplikasi Teknis Pembiayaan Perbankan (diakhiri dengan opsi ba'i)



Keterangan:

- 1) A : Rumah milik H. Amir

B : Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk memiliki rumah kepada Bank Syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian Bank Syariah melakukan proses analisa pembiayaan.

- 2) Bank Syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pemilikan rumah untuk nasabah, kemudian Bank Syariah melakukan pembelian Rumah xx m2 yang diminta nasabah kepada H. Amir (Penjual/Supplier Rumah) sebesar Rp 500 juta.

A : Rumah xx m2 menjadi milik penuh Bank Syariah

- 3) Bank Syariah dan Nasabah melakukan Akad Pembiayaan berdasarkan Prinsip *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* selama 100 bulan untuk menyewa Rumah xx m2 dengan uang sewa sebesar Rp 7 juta /bulan.

A : Nasabah menyewa Rumah xx m2 milik Bank Syariah dan memperoleh manfaat dengan menempati rumah tersebut.

- 4) Nasabah membayar uang sewa bulan pertama sebesar Rp 7 juta hingga 99 (sembilan puluh sembilan) bulan ke depan.
- 5) Pada bulan ke-100 atau akhir masa perjanjian, Bank Syariah dan Nasabah melakukan Akad Hibah atas Rumah xx m2 (Bank meng-hibah-kan ke Nasabah)
- 6) Sampainya pembahasan ini bahwa akad transaksi ini diterima dikalangan diperbankan syari'ah dan sesuai dengan hukum syari'ah yang berlaku.

Penutup

Berdasarkan pembahasan dan analisa yang telah dipaparkan di atas, maka dapat disimpulkan. Masyarakat yang melakukan transaksi pendanaan dengan pihak bank 23 dari 30 orang belum dan tidak mengetahui akad *Ijarah* ini. Hanya 7 diantara 30 yang benar-benar memahami dalam pelaksanaan kepemilikan rumah yang dilakukan dengan pihak bank menggunakan akad IMBT.

Ditinjau dari konsep kerja akad pembiayaan IMBT ini di perbolehkan oleh syari'at Islam karna dalam pelaksanaan akad IMBT sudah memenuhi rukun dan syarat dari *Ijarah*. Maka dapat disimpulkan bahwa akad pembiayaan yang ada diperbankan-perbankan syari'ah sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah.

DAFTAR PUSTAKA

Ascarya, 2008, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).

Ayub, Muhammad, 2009, *Undertanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Kompas Gramedia Bilding).

- Astarai, Reni Widya, 2000, *Sejarah Berdirinya KPR Di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia).
- Anwar, Syaifudin, 2002, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar).
- Al-Zuhaili, Wahbah, 2011, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani)
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001, *Bank Syari'ah (Dari Teori Ke Praktek)*, (Jakarta: Gema Insani dan Tazkia Cendikia).
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 1999, *Bank Syari'ah Bagi Bankir dan Praktisi Keuangan*, (Jakarta: Bank Indonesia dan Tazkia Institut).
- Al-Habsy, Bagir Muhammad, 1999, *Fiqih Peraktis*, (Mizan Anggota IKAPI).
- Arifin, Zainul, 2001, *Memahami Bank Syari'ah: Lengkap, Peluang, Tantangan dan Prospek*, (Jakarta : Alvabert)
- Daniel, Moestar, 2002, *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara).
- Fauzan, Muhammad, 2009, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Fakhrudin, Arif, *Alhidayah Al-Qur'an Dan Tafsir*, (Banten: PT. Kalim Cempaka Putih)
- Gahzali, Rahman Abdullah dkk, 2010, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group).
- Hijayanto, 2012, *Analisis Kedudukan Fatwa MUI Dalam Mendorong Pelaksanaan Ekonomi Syari'ah Dalam Bidang Usaha Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta).

- Harahaf, Sofyan, 2003, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakarta: Senayan Abadi Publishing)
- Ifham, Ahmad, 2003, *Logika Fiqih Bank Syari'ah*, (Jakarta: Heva Media).
- Iqbal, Muhammad, 2005, *Dinar Solution (Dinar Sebagai Solusi)*, (Gema Insani: Hard Cover).
- Jogiyanto, 2004, *Metodologi Penelitian Bisnis*, (Yogyakarta: BPF).
- Karim, A. Adiwarmanto, 2004, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Karim, A. Adiwarmanto, 2002, *Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta: Ghalia Indonesia)
- Lewis, Mervyn K, 2003, *Perbankan Syari'ah (Prinsip, Praktek, Prospek)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Muhammad, 2004, *Dasar-Dasar Keuangan Islam*, (Yogyakarta: PT, Bumi Aksara)
- Mannan, M. Abdul, 1997, *Teori Dan Praktek Didalam Perbankan Syari'ah*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf)
- Noemunadjir, 1991, *Metodologi Penelitian Kualitatif Telaah Postivistik, Rasionalistik Phanomologik dan Realisme Methapisik*, (Yogyakarta: Rake Sarasih).
- Nawawi, Islamail, 2012, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum dan Perjanjian, Ekonomi Bisnis dan Sosial*, (Jakarta: Ghalia Indonesia).
- Rival, Veitzal, 2008, *Islamic Fiancial Management : Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Paktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, dan Prktisi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Shahih, Sunah Ibnu Majah, Imam Ibnu Majah (Pentashih: Muhammd Nashirudin Al-Abani).

- Soemitra, Andri, 2009, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syar'ah*, (Jakarta: PT. Kencana).
- Sulaiman, Sofyan, 2010, *Peran Baitul Maal Waltamil (BMT) Dalam Memberdayakan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Studi Kasus BMT Al-Amin Pekan Baru*, (Pekan Baru: STEI Iqra An-Nisa Pekan Baru).
- Sa'id, Saat Marthon, 2004, *Perkembangan Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: Zikrul Hakim).
- Sukirno, Sadono, 1985, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Salemba Empat).
- Wati, Maya Sina, 2013, *Aplikasi Ijarah Al- Muntahiya Bit-Tamluk Dalam Perbankan Syari'ah, Skripsi*, (Ponorogo: STAIN Ponorogo).
- Yusanto, Muhammad Ismail, 2008, *Menggagas Bisnis Islam*, (Gema Insanai: soft Cover).
- Zakwan, Al-Buqhari, *Akad-Akad Didalam Perbankan Syari'ah*, (Banten: PT. Kalim Cempaka).

