

IMPLEMENTASI *AL-IJĀRAH AL-MUNTAHIYA BI AL-TAMLIK* (IMBT) DI PERBANKAN SYARIAH

Oleh :

ALI SYUKRON

Abstrak

Al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik (IMBT) merupakan salah satu alternatif skim pembiayaan syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank.

Artikel ini berusaha menjelaskan operasi akad IMBT di perbankan syariah. Dibandingkan dengan akad mudharabah, akad IMBT ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa, walaupun ada beberapa risiko yang mungkin terjadi yang harus diantisipasi. seperti risiko default yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, aset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (muajjir), dan nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Kata Kunci: IMBT, murabahah, bank syariah, muajjir, leasing, ijarah

A. Pendahuluan

Disadari atau tidak perkembangan teknologi informasi telah menciptakan berbagai kesempatan di bidang keuangan salah satunya pada pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang. Perkembangan lembaga pembiayaan barang modal jangka menengah dan panjang yang sudah begitu pesat namun hanya dikuasai oleh lembaga keuangan bukan bank (perusahaan leasing/*multifinance*) konvensional sehingga perbankan syariah pun harus melakukan inovasi produk yang berbasis syariah untuk menangkap peluang kebutuhan pasar tersebut

Leasing atau ijarah merupakan salah satu bentuk pembiayaan barang modal jangka menengah dan panjang yang telah menjangkau berbagai objek seperti apartemen, perkantoran, pertokoan, perumahan, telepon, mobil, komputer dan bahkan bangunan dan peralatan pabrik.¹ Namun pada kenyataannya Bank syariah

¹ Agus Sartono mendefinisikan Leasing adalah suatu kontrak antara pemilik aktiva yang disebut dengan lessor dan pihak lain yang memanfaatkan aktiva yang disebut dengan lessee untuk jangka waktu tertentu. Lihat, Agus Sartono, *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFE UGM), 304

selama ini memfasilitasi kebutuhan pembiayaan jangka menengah dan panjang dengan skim Murabahah (jual beli). Penggunaan skim Murabahah dengan karakteristik harga jual tidak dapat berubah selama masa akad berimplikasi bank syariah harus menanggung *rate of return risk* yang sangat tinggi. Selain itu, dengan pola perhitungan margin secara proporsional, semakin panjang jangka waktu pembiayaan Murabahah semakin besar pula *margin loss opportunity* bank syariah.

Untuk menjawab hal di atas, maka pembiayaan dengan skim *al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik* (IMBT) merupakan salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Dengan skim IMBT, bank syariah dapat menetapkan harga sewa yang lebih fleksibel dan kompetitif kepada nasabah.

Al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik (IMBT) merupakan pengembangan dari transaksi ijarah, maka ketentuannya juga mengikuti ketentuan ijarah. Di beberapa Negara dan juga dalam bank Syariah IMBT juga dikenal dengan sebutan *al-Ijārah wal Iqtina* yang artinya sama dengan *al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik* yaitu pengalihan/ perpindahan hak kepemilikan dengan opsi menjual atau menghibahkan pada akhir masa sewa. *al-Ijārah wal Iqtina* merupakan konsep *hire purchase*, dalam lembaga keuangan Islam disebut dengan *financial leasing with purchase option*.

B. Pembahasan

Terdapat 2 (dua) jenis akad sewa guna, yaitu: Al-Ijārah (*Operational Lease*) dan Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlik (*Financial Lease with Purchase Option*)

1. Al-Ijārah (*Operational Lease*)

Al-Ijarah adalah akad pemindahan hak sewa guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.² Secara umum akad ini diperbolehkan oleh fuqaha. Hal ini disebabkan meskipun syariat tidak memperbolehkan *fixed charge* pada

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 116

modal finansial, namun ia memperbolehkan *fixed charge* pada modal riil. Hal ini dikarenakan dengan mengubah modal finansial ke dalam aset non finansial penyedia dana sudah melibatkan dirinya dalam suatu risiko.³

Landasan hukum disyariatkannya akad ini adalah sebagai berikut: a. Firman Allah SWT QS. al-Zukhruf [43]: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian 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.”

b. Hadits Nabi SAW

Hadist riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”

Hadits riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ
بِالْمَاءِ مِنْهَا فَفَنَهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ
وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang

³ M. Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2000), 118

kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”

Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ .

“Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek.”

c. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, segala bentuk mu'amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

أَيْنَمَا وَجَدْتَ الْمَصْلَحَةَ فَتَمَّ حُكْمُ اللَّهِ

“Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah.”

d. Fatwa Ulama

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000, Al-Ijarah adalah “Akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan,

tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁴

Dalam kegiatan ekonomi transaksi seperti ini pada umumnya dikenal dengan nama leasing (sewa guna usaha), dimana pihak pemberi jasa sewa guna (lessor) memberikan kesempatan kepada penyewa (lessee) untuk memperoleh manfaat dari barang untuk jangka waktu tertentu, dengan ketentuan penyewa akan membayar sejumlah uang (sewa) pada waktu yang disepakati secara periodik. Apabila telah habis jangka waktunya, benda atau barang yang dijadikan obyek al-ijarah tersebut tetap menjadi milik lessor.⁵

Agus Sartono memberikan ciri-ciri dari bentuk pembiayaan ini:⁶

- a. Obyek sewa guna digunakan *lessee* dalam masa kontrak dengan jangka waktu relatif singkat dari masa umur ekonomisnya
- b. Jumlah seluruh pembiayaan sewa secara berkala yang dilakukan oleh *lessee* kepada *lessor* tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal.
- c. Risiko ekonomis dan biaya pemeliharaan barang modal menjadi ditanggung oleh pihak *lessor*
- d. Barang modal yang menjadi obyek sewa harus dikembalikan oleh pihak *lessee* kepada *lessor* pada akhir masa kontrak atau dapat dikatakan bahwa pihak *lessee* tidak memiliki hak/opsi untuk membeli obyek sewa guna.
- e. Bersifat *cancellable* atau pihak *lessee* dapat secara sepihak membatalkan perjanjian kontrak sewa guna sewaktu-waktu

Jenis transaksi ini tidak begitu populer di lembaga-lembaga keuangan karena berbagai alasan teknis. Salah satu alasan utama tidak populernya jenis ini adalah karena belum tersedianya dukungan pasar sekunder atas barang bekas sewa guna.

2. Al-Ijārah al-Muntahiyah bit Al-Tamlik (*Financial Lease with Purchase Option*)

a. Pengertian

⁴ Majelis Ulama' Indonesia, Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, (Jakarta: DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, 2006), 55

⁵ Didik Hijrianto, "Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang (2010)

⁶ Agus Sartono, *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFE UGM), 304

Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlīk adalah perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bit Al-tamlīk* sebagaimana tertuang dalam fatwanya Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 mendefinisikan akad ini adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa.⁸

Fatwa ini ditetapkan dengan pertimbangan bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa beli, yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Selain itu fatwa ini dimaksudkan untuk memberi pedoman kepada perbankan Syari'ah dalam operasionalisasi produknya agar sesuai dengan Syari'ah.⁹

Dalam *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlīk*, pemindahan hak milik terjadi dengan salah satu dari dua cara yaitu:

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

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa biasanya diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayar relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu untuk menutupi kekurangan tersebut apabila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, maka ia harus membeli barang tersebut diakhir periode.

Sedangkan pilihan untuk menghibahkan barang diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 117

⁸ Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, (Jakarta: DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, 2006), 160

⁹ Rahmani Timorita Yulianti, Pola Ijtihad Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI tentang Produk Perbankan Syari'ah, *La Riba Jurnal Ekonomi Islam* Vol. I, No. 1, (Juli 2007)

membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar jumlahnya, edangkan akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang telah ditetapkan oleh bank. Dengan demikian penyewa dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.¹⁰

Nilai sewa yang berlaku harus berdasarkan harga barang dan besarnya cicilan barang tersebut, sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa menyewakan atau apakah dapat langsung dengan hibah.¹¹

b. Hak dan Kewajiban

Komitmen terhadap pemberi sewa (*Muajjir*) terfokus pada pemberian kesempatan pihak penyewa untuk memanfaatkan berbagai fasilitas atau manfaat objek sewaan.¹²

Dalam Lembaga Keuangan Syariah lebih spesifik hak dan kewajiban pemberi sewa (*Muajjir*) dan penyewa (*musta'jir*) dalam akad *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* dijelaskan pada Fatwa DSN dan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga (BAPEPAM-LK) Keuangan tentang akad-akad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:¹³

1) Hak dan Kewajiban Pemberi Sewa (*Muajjir*)

Dalam pelaksanaan *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik*, pemberi sewa (*muajjir*) wajib membuat *wa'ad*, yaitu janji pemindahan kepemilikan obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* pada akhir masa sewa. *Wa'ad* sebagaimana dimaksud bersifat tidak mengikat bagi penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'ad* dilaksanakan, maka pada akhir masa sewa wajib dibuat *akad* pemindahan kepemilikan.

Hak pemberi sewa (*muajjir*) antara lain adalah:

¹⁰ Didik Hijrianto, "Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010.

¹¹ Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)" *La Riba Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. I, No. 1, Juli 2007

¹² Shalah ash-Shawi dan Abdullah Al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq), 234

¹³ Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-04/BL/2007

- a) memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (*musta'jir*). Dalam syariat Islam upah merupakan hak bagi *muajjir* dan kewajiban bagi *musta'jir*.¹⁴
- b) Menarik obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan; dan
- c) Pada akhir masa sewa, mengalihkan obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (*musta'jir*) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* atau memperpanjang masa sewa atau mencari calon penggantinya.

Kewajiban pemberi sewa (*Muajjir*) antara lain adalah:

- a) Menyediakan obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* yang disewakan;
- b) Menanggung biaya pemeliharaan obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* kecuali diperjanjikan lain; dan
- c) Menjamin obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik

2) Hak dan Kewajiban Penyewa (*Musta'jir*)

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

- a) menggunakan obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan;
- b) menerima obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan;
- c) pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik*, atau memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* atau memperpanjang masa sewa;

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

¹⁴ M. B. Hendrie Anto, *Pengantar Ekonomika Mikro Islami*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), 222

- a) membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan;
- b) menjaga dan menggunakan obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* sesuai yang diperjanjikan
- c) tidak menyewakan kembali obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* kepada pihak lain; dan
- d) melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik*.

c. Obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik*

Obyek IMBT harus bisa diserahterimakan. Tidak boleh menyewakan sesuatu yang manfaatnya tidak bisa diserahterimakan, baik ketidakmungkinan itu menurut realitas atau menurut ajaran Syariat.¹⁵

Dalam Peraturan Bank Indonesia tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dijelaskan bahwa obyek *ijarah Muntahiah Bit Tamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:¹⁶

- 1) obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* merupakan milik Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*);
- 2) manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang;
- 3) manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*);
- 4) manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam;
- 5) manfaatnya harus ditentukan dengan jelas; dan
- 6) spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* antara lain:

- 1) alat-alat berat (*Heavy Equipment*);
- 2) alat-alat kantor (*Office Equipment*);
- 3) alat-alat foto (*Photo Equipment*);
- 4) alat-alat medis (*Medical Equipment*);
- 5) alat-alat printer (*Printing Equipment*);

¹⁵ Shalah ash-Shawi dan Abdullah Al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq), 227

¹⁶ Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

- 6) mesin-mesin (*Machineries*);
- 7) alat-alat pengangkutan (*Vehicle*);
- 8) gedung (*Building*);
- 9) komputer; dan
- 10) peralatan telekomunikasi atau satelit

d. Manfaat *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik*

Banyak manfaat yang diperoleh dari menggunakan akad ini baik bagi Bank maupun nasabah, yaitu:

- 1) Bagi Bank¹⁷
 - a) sebagai salah satu bentuk penyaluran dana
 - b) memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*.
- 2) Bagi Nasabah manfaat yang diperoleh yaitu:
 - a) memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.
 - b) merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang.

e. Risiko yang Harus Diantisipasi

Risiko yang mungkin terjadi dalam *al-ijārah al-muntahiya bi al-tamlik* adalah sebagai berikut:

- 1) *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja
- 2) Rusak; aset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (*muajjir*)
- 3) Berhenti; nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.¹⁸

¹⁷ Muh. Ghafur Wibowo, *Potret Perbankan Syariah Terkini: Kajian Kritis Perkembangan Perbankan Syariah Terkini* (Yogyakarta: Biruni Press, 2007), 39

¹⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 119

- 4) Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika modal pengadaan aktiva Ijarah maupun sumber pembiayaan Ijarah adalah dalam valuta asing.¹⁹

C. *Al-Ijārah Al-Muntahiya bi Al-Tamlik* di Perbankan Syariah

Pada prinsipnya, bank syari'ah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk pelemparan dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan, pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank-bank syari'ah.²⁰

Misalkan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR di perbankan syariah dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) perbankan konvensional yang memiliki berbagai macam perbedaan di antaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

Dalam menjalankan produk KPR, bank syari'ah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun salah satu skim yang digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT).

Berdasarkan skim *ijarah* ini, bank syari'ah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Berikut aplikasi Skema Pembiayaan IMBT:²¹

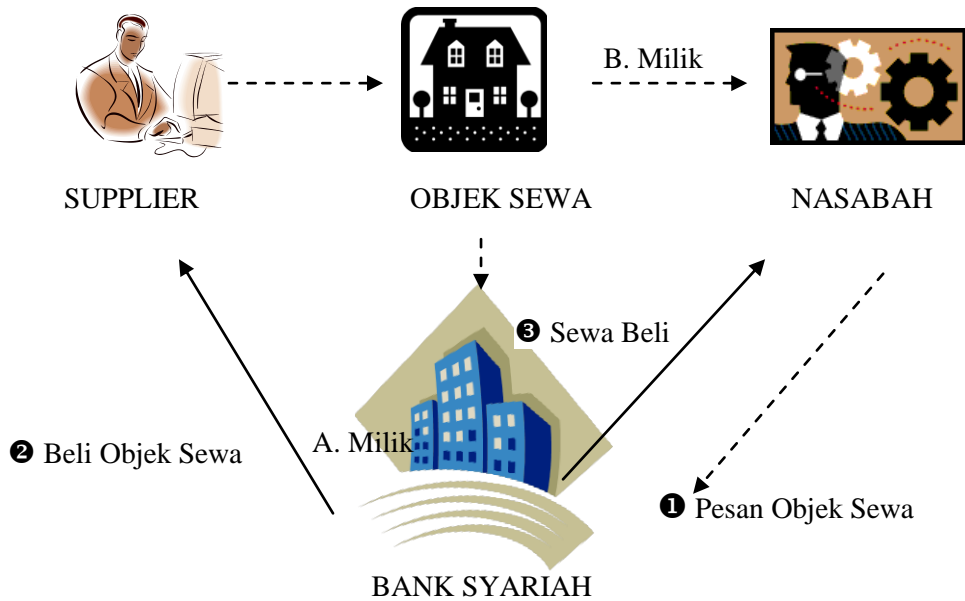
¹⁹ Kodifikasi Produk Perbankan Syariah Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia 2008

²⁰ Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)" *La Riba* Jurnal Ekonomi Islam, Vol. I, No. 1, Juli 2007

²¹ Fathurrahman Djamil, "Satuan Acara Pengajaran Mata Kuliah *Fiqh Muamalah Dalam Keuangan Dan Perbankan Islam*" (2011)

1. Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) pemilikan rumah. Bank Syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah Developer.
2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
3. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka Bank Syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan BANK. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (wa'ad) untuk melakukan transaksi IMBT dengan Bank Syariah.
4. Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah)
5. Nasabah dan Bank Syariah melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip IMBT dengan janji (wa'ad) dari Bank Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
6. Developer sebagai wakil Bank (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (Nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
7. Nasabah membayar kewajiban ke Bank Syariah sesuai jadwal yang disepakati.
8. Sesuai kesepakatan di awal akad, Bank Syariah dan Nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
9. Di akhir masa IMBT, Bank Syariah merealisasikan janjinya (wa'ad) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban Nasabah dilunasi.

Secara umum, aplikasi perbankan dapat digambarkan skema berikut:²²



D. Kesimpulan

Al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik (IMBT) merupakan salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Dibandingkan dengan akad mudharabah, akad IMBT ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa, walaupun ada beberapa risiko yang mungkin terjadi yang harus diantisipasi seperti risiko *default* yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, aset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (*muajjir*), dan nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

²² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 119

DAFTAR PUSTAKA

- Anto, M. B. Hendrie, *Pengantar Ekonomika Mikro Islami*, Yogyakarta: Ekonisia, 2003
- Antonio, Muhammad Syafi’I, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Chapra, M. Umer, *Sistem Moneter Islam*, Jakarta: Gema Insani, 2000
- Djamil, Fathurrahman, ” *Satuan Acara Pengajaran Mata Kuliah Fiqh Muamalah Dalam Keuangan Dan Perbankan Islam*” (2011)
- Haris, Helmi “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah)” *La Riba Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. I, No. 1, Juli 2007
- Hijrianto, Didik “Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang (2010)
- Kodifikasi Produk Perbankan Syariah Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia 2008
- Majelis Ulama’ Indonesia, Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari’ah Nasional, Jakarta: DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, 2006
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah
- Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-04 /BL/2007
- Sartono, Agus, *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta: BPFE UGM, 2001
- ash-Shawi, Shalah dan Abdullah Al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2008
- Wibowo, Muh. Ghafur *Potret Perbankan Syariah Terkini: Kajian Kritis Perkembangan Perbankan Syariah Terkini*, Yogyakarta: Biruni Press, 2007
- Yulianti, Rahmani Timorita, “Pola Ijtihad Fatwa Dewan Syari’ah Nasional MUI tentang Produk Perbankan Syari’ah”, *La Riba Jurnal Ekonomi Islam* Vol. I, No. 1, (Juli 2007)