

**BAB III**  
**AKAD AL-IJĀRAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLĪK**  
**DALAM FIQH MUAMALAH**

**A. Pengertian Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlĭk**

*Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlĭk* terdiri dari dua susunan kata, yaitu “*at-ta’jūr*”/“*al-ijārah (sewa)*” dan *at-tamlĭk (kepemilikan)*”. kata *at-ta’jūr* menurut bahasa diambil dari kata *al-ajr* yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun *al-ijārah*: nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *al-ijārah* dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas pula.<sup>1</sup>

Sedangkan menurut istilah *at-tamlĭk* adalah kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan imbalan atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi karena adanya ganti terhadap nilai barang maka bisa disebut dengan akad jual beli. Tetapi jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti atas manfaat tersebut maka bisa disebut dengan persewaan. Jadi akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi*

---

<sup>1</sup> Nasrulloh Ali Munif, “Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlĭk Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia”, Jurnal Ahkam, Vol 4, No 1, Juli 2016, h. 2.

*al-tamlīk* adalah akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang sewaan sejenis dengan perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan sipenyewa.<sup>2</sup>

Menurut karim akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* merupakan penggabungan dua akad, yaitu akad jual beli (*Al-bā'i*) dan akad sewa menyewa (*Al-Ijārah*) yang diakhiri masa sewa atau perpindahan kepemilikan melalui hibah atau jual beli. Berdasarkan pengertian tersebut memiliki arti bahwa diawal perjanjian pemberi sewa harus berjanji (*wa'ad*) bahwa objek yang disewakan akan beralih kepemilikan kepada penyewa dengan cara jual beli atau hibah diakhir masa sewa.<sup>3</sup>

Adapun pengertian akad pembiayaan *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* menurut Undang-Undang, Ketentuan Bank Indonesia dan fatwa DSN adalah:

### **1. Pengertian Akad Pembiayaan Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk Berdasarkan Undang-Undang**

Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah yang dimaksud dengan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang

---

<sup>2</sup> (PDF) Wiroso, *Produk Perbankan.....* h. 282

<sup>3</sup> Achmad Zaky, Implikasi Janji (Wa'd) Dalam Transaksi Syariah Terhadap Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlīk” *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, Vol 2, No 4, Desember 2018, h.536

atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

Pembiayaan *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syari'ah, Sedangkan yang dimaksud prinsip syari'ah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penepatan fatwa dibidang syari'ah.<sup>4</sup>

## **2. Pengertian Akad Pembiayaan Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk Berdasarkan Ketentuan Bank Indonesia**

Berdasarkan lampiran surat edaran Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan ketiga atas peraturan bank Indonesia nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan To Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor halaman 7, yang dimaksud dengan Akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* yang selanjutnya disebut akad IMBT adalah akad penyediaan dana untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

Berdasarkan lampiran surat edaran otoritas jasa keuangan nomor .../SEOJK 03/2015 perihal Kodifikasi

---

<sup>4</sup>A. Wangsawidjaja *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 267-268

Produk dan Aktivitas Standar Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syari'ah halaman 30, yang dimaksud dengan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* yaitu penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

### **3. Pengertian Akad Pembiayaan Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk Berdasarkan Fatwa DSN**

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* yang dimaksud dengan sewa-beli yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

#### **B. Konsep Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk**

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, mengenai proses pemindahan hak milik barang dalam transaksi IMBT yang dilakukan dengan cara penjualan diakhir masa sewa, hal tersebut dapat dilakukan dengan beberapa pilihan proses penjualan. Adapun proses penjualan dapat dilakukan dengan salah satu dari tiga pilihan, yaitu:

1. Sebelum akad berakhir besar harga sewa sebanding dengan sisa cicilan;
2. Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad;

3. Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.

Dalam peraturan Bank Indonesia tentang pelaksanaan prinsip syari'ah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syari'ah dijelaskan bahwa obyek *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Obyek *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* merupakan milik perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*Mu'ajjir*);
2. Manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang;
3. Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*Musta'jir*);
4. Manfaatnya tidak diharamkan oleh syari'ah Islam;
5. Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kebaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Obyek *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* 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*);

---

<sup>5</sup> Miko Polindi, "Implementasi Ijarah Dan Ijarah Muntahia Bit-Tamlik (IMBT) Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia", jurnal *Al-Intaj*, Vol 2, No.1, Maret 2016, h . 33

6. Mesin-mesin (*Machineries*);
7. Alat-alat pengangkutan (*Vehicle*);
8. Gedung (*Building*);
9. Komputer; dan
10. Peralatan telekomunikasi atau satelit.

### C. Mengkaji IMBT Dalam Fiqih Klasik

*Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* merupakan sebuah istilah modern yang tidak dikenal dikalangan fuqaha terdahulu. Namun terkait dengan permasalahan boleh atau tidaknya melaksanakan *Ijārah* dengan model ini, ada satu hadits yang diriwayatkan Imam al-Nasā’i yang sering dijadikan sebagai dasar dalam menetapkan akad tersebut yaitu:

أَخْبَرَنَا عَمْرُو بْنُ عَلِيٍّ وَيَعْقُوبُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ وَمُحَمَّدُ بْنُ أَلْمَيْثُيِّ قَالُوا حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ قَالَ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ عَمْرٍو قَالَ حَدَّثَنَا أَبُو سَلَمَةَ عَنْ أَبِي قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ ۖ

“Telah mengabarkan kepada kami [‘Amru bin Ali] dan [Ya’qub bin Ibrahim] dan [Muhammad bin Al Mutsanna] mereka berkata; telah menceritakan kepada kami [Yahya bin Sa’id], ia berkata; telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin ‘Amru], ia berkata; telah menceritakan kepada kami [Abu Salamah] dari [Abu Hurairah] berkata; Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wasallam melarang dari dua jual beli dalam satu akad jual beli”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Nasa’i*, Penerjemah, Kamaluddin Sa’diyatul Haramain, Editor, Edy, Fr, Lc, Jilid 3, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), h. 232

Para ulama berbeda pendapat dalam menyikapi larangan mengumpulkan dua akad dalam satu akad sebagaimana dinyatakan dalam hadits tersebut. Imam al-Syafi'i dan Abu Hanifah melarang mengumpulkan akad *bā'i* (jual beli) dengan *ijārah* (sewa-menyewa), sementara Imam Malik membolehkan mengumpulkan antara keduanya, tetapi melarang untuk selainnya. Menurut Wahbah Zuhaily Madzhab Hanabilah juga melarang mengumpulkan dua akad dalam satu akad.<sup>7</sup>

Hadits tentang pelarangan dua akad dalam satu transaksi diatas tidak ada relevan jika digunakan untuk delegitimasi akad IMBT, karena IMBT pada dasarnya terstruktur dari dua akad berbeda yang berdiri sendiri, terpisah oleh waktu yang dikaitkan dengan janji atas kepemilikan ( *وعد با لتمليك* ). janji itu sendiri bukanlah sebuah akad dan proses perpindahan kepemilikan atas objek *ijārah* dari *mu'ajir* ke *musta'jir* menggunakan akad tersendiri yang terpisah dari akad *ijārah*, yaitu bisa dengan akad jual beli atau hibah.

Hal ini juga dituangkan oleh Majelis Majma' al-Fiqh al-Islami dalam keputusannya No. 110 tentang IMBT dan sukk *ijārah* dipertemuan yang ke-109 di Riyadh, Arab Saudi pada tanggal 23-28 September 2000. dijelaskan dalam *Dhabbit al-Jawāz* (pembatasan pembolehan) bahwa IMBT harus menggunakan dua akad yang terpisah satu sama lain oleh waktu,

---

<sup>7</sup> Maskur Rosyid, "Prinsip keadilan dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) : Kuh Perdata Vc Fikih Klasik", Jurnal Islaminomic, Vol. 5, No, 2 , Agustus 2016, h.95

dengan ketentuan pelaksanaan akad *Bā'i* terjadi setelah akad *ijārah* selesai disertai oleh janji kepemilikan diakhir masa sewa. Hal yang sama dituangkan oleh DSN-MUI di dalam fatwanya No. 27 tahun 2002 didalam ketentuan tentang IMBT pada No. 1.<sup>8</sup>

#### D. Dasar Hukum Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk

Dasar hukum akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* dalam fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 sama dengan dasar hukum pada akad *ijārah*, karena akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* merupakan kodifikasi dari akad *ijārah* sehingga semua rukun dan syarat pada akad *ijārah* juga berlaku pada akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk*.

*Ijārah* sebagai suatu transaksi yang bersifat tolong menolong mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits. Adapun yang menjadi dasar hukum *ijārah* adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

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

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

---

<sup>8</sup> Masrur Agus Alwi, "Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk (Imbt) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah", Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah, Vol 2, No 1, Januari 2020, h. 102-103

<sup>9</sup> (PDF) Fatwa DSN No 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk



“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”.<sup>10</sup>

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

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْفِيِّ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا  
فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ  
نُكْرِيهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

“kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)”<sup>11</sup>

3. Hadits Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

---

<sup>10</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, Mushaf Tajwid Warna dan Terjemah, (Bekasi: PT Dinamika Cahaya Pustaka: 2017), h. 490

<sup>11</sup> Abū ‘Abdillāh Aḥmad ibn Muḥammad ibn Ḥanbal ibn Hilāl ibn al-Syaibāniy, Musnad al-Imām Aḥmad ibn Ḥanbal, Editor Aḥmad Muḥammad Syākir, Cetakan Pertama (Kairo: Dār al-Ḥadīṣ, 1995), jilid 2, h. 268.

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

“perjanjian boleh dilakukan diantara 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.”<sup>12</sup>

#### 4. Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas’ud:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ

“Rasulullah SAW melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu objek”<sup>13</sup>

#### 5. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Abū ‘Īsā Muḥammad ibn ‘Īsā ibn Saurah ibn Mūsā al-Daḥḥak al-Tirmiziy, *Al-Jāmi‘ al-Kabīr* wahuwa Sunan al-Tirmiziy, Editor Basysyār ‘Awad Ma‘rūf, Cetakan Pertama (Beirut: Dār al-Garb al-Islāmiy, 1998), jilid 2 h. 27.

<sup>13</sup> Abū ‘Abdillāh Aḥmad ibn Muḥammad ibn Ḥanbal ibn Hilāl ibn al-Syaibāniy, *Musnad al-Imām Aḥmad ibn Ḥanbal*, Editor Syu‘aib al-Arna’ūṭ et. al., Cetakan Pertama (Beirut: Mu’assasah al-Risālah, 2001) Jilid 6, h. 324

<sup>14</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Cetakan ke 3, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), h. 130

### **E. Rukun dan Syarat akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk**

Adapun rukun pelaksanaan akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk adalah sebagai berikut:

1. Penyewa (*musta'jir*) atau yang dikenal dengan *lesse* yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan penyewa adalah nasabah dan pemilik barang (*mu'ajjir*) dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objeknya;
2. Barang atau objek sewa adalah barang yang disewakan;
3. Harga sewa atau manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*;
4. Ijab dan Kabul (serah terima barang).

Sedangkan syarat-syarat akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* yaitu:

1. Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad;
2. *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat dinilai dan diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* harus diberikan *lesse* kepada *lessor*.<sup>15</sup>

Disamping ketentuan yang berlaku untuk *Ijārah* untuk kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* berlaku pula persyaratan sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> Nurmalia Sari, "Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyyah Bitamlik (IMBT), Jurnal Syariah, Vol 8, No. 2, Oktober 2020, h. 76-77

1. Bank sebagai pemilik objek sewa 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 memberi 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 oleh bank dan nasabah sebagai penyewa; dan
- F. 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 ahir periode pembiayaan atas dasar akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk*.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Daffa Muhammad & dkk, "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlīk dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 3, No. 2, Juli 2019, h. 186-187

## **F. Prinsip, Tujuan dan Hikmah Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk**

Adapun prinsip, tujuan dan hikmah pembiayaan dengan akad IMBT adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

### **1. Prinsip IMBT**

Transaksi *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) yang nantinya akan terjadi perpindahan kepemilikan (hak milik) bisa melalui akad hibah atau melalui akad jual beli.

### **2. Tujuan Dan Manfaat IMBT**

*Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* bertujuan untuk mengatasi permasalahan kontemporer yang semakin banyak. Permasalahan tersebut diantaranya adalah bagaimana seorang nasabah dapat memiliki benda yang sangat dibutuhkannya dengan cara menyicil yang dibenarkan oleh syari'at.

### **3. Hikmah IMBT**

1. Memberikan sebuah pertolongan kepada nasabah yang membutuhkan kesempatan untuk memiliki rumah atau barang lainnya dengan cara pembayaran yang berangsur kepada bank
2. saling menguntungkan untuk kedua belah pihak.

---

<sup>17</sup> Nurmala Sari, "Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bitamlīk, .....h. 81

## **G. Skema Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk**

Jenis akad ini memiliki beragam format, ada yang diperbolehkan karena sesuai dengan syari'at, tetapi ada juga yang tidak sesuai dengan syari'at, maka operasionalnya dilarang. Berikut ini adalah skema akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* yang dikategorikan dalam dua kategori sesuai dengan status hukumnya, yaitu:<sup>18</sup>

### **1. Skema IMBT yang Diperbolehkan**

#### **a. Skema Pertama:**

Akad *Ijārah* yang mana *musta'jir* bisa memanfaatkan objek sewa dengan *feedback* atau imbalah bagi *mu'jir* berupa uang sewa selama kurun waktu tertentu dengan disertai akad *hibah* atau pemberian objek sewa yang dikaitkan dengan pelunasan semua pembiayaan sewa. Akad *hibah* ini dilaksanakan setelah akad *Ijārah* selesai.

#### **b. Skema Kedua:**

Akad *Ijārah* yang mana *mu'jir* memberikan opsi memilih bagi *musta'jir* setelah melunasi semua pembiayaan sewa dalam kurun waktu yang telah disepakati untuk:

- 1) Membeli objek sewa dengan harga sesuai kesepakatan;

---

<sup>18</sup> Masrur Agus Alwi, "Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk (Imbt) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah", h. 103-104

- 2) Menghentikan akad *Ijārah* dan mengembalikan objek sewa *mu'jir*;
- 3) Memperpanjang tempo sewa.

**c. Skema Ketiga:**

Akad *Ijārah* yang mana *musta'jir* bisa memanfaatkan objek sewa dengan *feedback* atau imbalan bagi *mu'jir* berupa uang sewa selama kurun waktu tertentu dengan disertai janji untuk menjual (وعد بيع) objek sewa yang dengan cara pelunasan semua pembiayaan sewa dengan harga jual yang disepakati bersama. Akad jual-beli dilaksanakan setelah akad *Ijārah* selesai.

**d. Skema Keempat:**

Akad *Ijārah* yang mana *musta'jir* bisa memanfaatkan objek sewa dengan *feedback* atau imbalan bagi *mu'jir* berupa uang sewa selama kurun waktu tertentu dan *mu'jir* menawarkan hak memilih bagi *musta'jir* untuk memiliki objek sewa kapanpun *musta'jir* bersedia sampai jual beli terlaksana pada waktunya dengan akad jual baru dan memakai harga pasar atau kesepakatan bersama.

**2. Skema yang Dilarang**

**a. Skema Pertama:**

Akad *Ijārah* yang berakhir dengan kepemilikan objek sewa sebagai imbalan atas biaya sewa yang

dikeluarkan atau dibayarkan oleh *musta'jir* kepada *mu'jir* pada kurun waktu tertentu tanpa pembentukan akad baru. Disini terjadi transformasi akad *Ijārah* ke *ba'i* secara otomatis.

**b. Skema Kedua:**

Seorang pembeli (orang atau lembaga) membeli barang dari seorang penjual kemudian sipembeli tersebut menyewakannya langsung kepada penjual tersebut sebelum harga pembelian diserahkan dan menjanjikan barang tersebut dijual kepadanya (penjual pertama). jenis ini dilarang karena menyerupai *Bā'i al-'Inah* dan *musta'jir* disini adalah penjual itu sendiri.

## H. Fatwa DSN MUI

Peraturan mengenai pembiayaan dengan menggunakan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* sama dengan Fatwa No. 9/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad Ijarah yaitu:<sup>19</sup>

**Pertama : Rukun dan Syarat *Ijārah***

1. Shigat *Ijārah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad *Ijārah* adalah:

---

<sup>19</sup> (PDF) Fatwa DSN No 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik



- a. Manfaat barang dan sewa; atau
- b. Manfaat jasa dan upah.

***Kedua* :Ketentuan Obyek *Ijārah***

1. Obyek *Ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidak tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifik manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjkan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

***Ketiga : kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijārah***

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan;
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang;
  - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa;
  - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak;
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil);
  - c. Jika barang yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

**Keempat:** Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang pembiayaan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* yaitu:

**Pertama : Ketentuan umum:**

Akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* boleh dilakukan dengan syarat sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijārah* (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk*;
2. Perjanjian untuk melakukan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani;
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

**Kedua : Ketentuan tentang *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk*:**

1. Pihak yang melakukan *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli

atau dengan pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijārah* selesai.

2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad Ijarah adalah *wa'ad* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijārah* selesai.

**Ketiga** : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.