

ANALISIS PELAKSANAAN AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK DI LEMBAGA PEMBIAYAAN SYARIAH DI INDONESIA

Suci Mardiyah¹, Rifqil Khairi²

^{1,2}Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai, Kampar, Indonesia

Email Korespondensi: sucimardiyah5@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of this article is to analyze the implementation of the Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) agreement in the practice of sharia financing institutions in Indonesia. The method used is a literature study by examining aspects of contract structure, determining rental prices and purchase options, as well as the roles and responsibilities of the parties in IMBT practice. IMBT is a hybrid contract that combines rental transactions (ijarah) and buying and selling (bai'). In practice, IMBT provides flexibility for customers to obtain ownership of leased assets according to their financial capabilities. However, the structure of the IMBT contract must be carried out carefully so that it complies with sharia principles. Determination of rental prices and purchase options must also be carried out fairly and transparently to maintain a balanced bargaining position between Islamic financial institutions and customers. In addition, the roles and responsibilities of each party need to be clearly regulated, especially regarding asset maintenance, profit sharing, and transfer of asset ownership at the end of the lease term. By understanding these aspects, it is hoped that the implementation of IMBT contracts by sharia financial institutions in Indonesia can provide optimal benefits for customers and be in line with sharia principles.

Keywords: Ijarah, Institution, Financing, Sharia

ABSTRAK

Tujuan artikel ini adalah untuk menganalisis penerapan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) dalam praktik lembaga pembiayaan syariah di Indonesia. Metode yang digunakan adalah studi literatur dengan mengkaji aspek-aspek struktur akad, penetapan harga sewa dan opsi pembelian, serta peran dan tanggung jawab para pihak dalam praktik IMBT. IMBT merupakan akad hybrid yang menggabungkan transaksi sewa-menyewa (ijarah) dan jual-beli (bai'). Dalam praktiknya, IMBT memberikan fleksibilitas bagi nasabah untuk memperoleh kepemilikan atas aset yang disewa sesuai dengan kemampuan finansialnya. Namun, penyusunan struktur akad IMBT harus dilakukan dengan hati-hati agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Penetapan harga sewa dan opsi pembelian juga harus dilakukan secara adil dan transparan untuk menjaga keseimbangan posisi tawar antara lembaga keuangan syariah dan nasabah. Selain itu, peran dan tanggung jawab masing-masing pihak perlu diatur dengan jelas, terutama terkait pemeliharaan aset, pembagian keuntungan, dan perpindahan kepemilikan aset di akhir masa sewa. Dengan memahami aspek-aspek tersebut, diharapkan penerapan akad IMBT oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia dapat memberikan manfaat optimal bagi nasabah dan selaras dengan prinsip-prinsip syariah.

Kata Kunci: Ijarah, Lembaga, Pembiayaan, Syariah

PENDAHULUAN

Dalam beberapa tahun terakhir, perbankan syariah di Indonesia telah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Beberapa bank konvensional bahkan telah bertransformasi menjadi bank syariah. Salah satu alasan utama yang mendorong perubahan ini adalah mayoritas penduduk Indonesia yang beragama Islam, yang semakin sadar akan pentingnya berperilaku

sesuai dengan ajaran Islam. Kesadaran ini semakin kuat setelah Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengeluarkan fatwa pada tahun 2004 yang menyatakan bahwa praktik bunga termasuk dalam kategori riba, yang hukumnya haram. Akibatnya, nasabah muslim mencari alternatif perbankan yang sesuai dengan keyakinan mereka. Selain itu, nasabah tertarik pada perbankan syariah karena sistem bagi hasilnya dianggap lebih rasional dalam pengelolaan usaha nasabah. Hal ini terlihat saat krisis moneter tahun 1997, di mana banyak bank konvensional mengalami masalah dan harus dilikuidasi karena mengalami negative spread. Situasi ini tidak terjadi pada perbankan syariah, karena sistem bagi hasilnya didasarkan pada margin keuntungan yang diperoleh bank (Masruron & Safitri, 2022).

Untuk meningkatkan fungsi dan perannya dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, perbankan syariah terus berinovasi dalam kegiatan usahanya, termasuk dalam penghimpunan dana, penyaluran pembiayaan, dan pemberian jasa. Inovasi ini bahkan telah merambah ke sektor bisnis lain yang juga mengadopsi sistem syariah, seperti lembaga pembiayaan syariah dan lembaga pegadaian syariah. Salah satu inovasi penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern adalah penerapan kontrak hybrid, yaitu akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik dalam kegiatan penyaluran dana. Tulisan ini akan menjelaskan dan menganalisis penerapan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik dalam praktik lembaga pembiayaan syariah di Indonesia (Kurnianto, 2017).

Akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) adalah salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah. Akad ini menggabungkan dua transaksi, yaitu sewa-menyewa (ijarah) dan jual-beli (bai'). Dalam praktiknya, IMBT memungkinkan nasabah untuk memiliki aset yang disewa setelah masa sewa berakhir dan semua kewajiban terpenuhi. Hal ini menjadikan IMBT sebagai solusi alternatif bagi masyarakat yang ingin memiliki suatu aset namun tidak memiliki cukup dana di awal.

Dalam akad IMBT, lembaga keuangan syariah bertindak sebagai pemilik aset yang kemudian disewakan kepada nasabah. Pada akhir masa sewa, nasabah memiliki opsi untuk membeli aset tersebut dengan harga yang telah disepakati di awal akad. Skema ini memberikan fleksibilitas bagi nasabah untuk memperoleh kepemilikan atas aset yang disewa sesuai dengan kemampuan finansialnya. Lebih lanjut, penerapan akad IMBT oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia juga memiliki implikasi yang menarik untuk dikaji. Analisis terhadap aspek-aspek seperti struktur akad, penetapan harga sewa dan opsi pembelian, serta peran dan tanggung jawab masing-masing pihak akan memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai praktik IMBT di lembaga pembiayaan syariah di Indonesia (Dzubyan, 2019).

Struktur akad IMBT yang menggabungkan dua transaksi, yaitu ijarah (sewa-menyewa) dan bai' (jual-beli), memerlukan kehati-hatian dalam penyusunannya agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Selain itu, penetapan harga sewa dan opsi pembelian harus dilakukan secara adil dan transparan, sehingga tidak terjadi ketidakseimbangan posisi tawar antara lembaga keuangan syariah dan nasabah. Peran dan tanggung jawab masing-masing pihak juga perlu diatur dengan jelas, terutama terkait pemeliharaan aset, pembagian keuntungan, serta perpindahan kepemilikan aset di akhir masa sewa. Hal ini penting untuk memastikan bahwa praktik IMBT berjalan sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat. Dengan memahami aspek-aspek tersebut, diharapkan penerapan akad IMBT oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia dapat memberikan manfaat optimal bagi nasabah dan selaras dengan prinsip-prinsip syariah (Fauziah, 2016).

Di Indonesia, lembaga pembiayaan syariah memiliki peran penting dalam menyediakan solusi keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu produk pembiayaan yang banyak digunakan adalah akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT), yaitu skema sewa yang berakhir dengan kepemilikan aset oleh pihak penyewa. Akad IMBT memiliki daya tarik karena memungkinkan nasabah untuk memiliki aset seperti kendaraan atau properti tanpa bertentangan dengan aturan syariah, yang melarang transaksi berbasis bunga (riba).

Perkembangan produk *Ijarah* di Indonesia menunjukkan tren positif, didorong oleh pertumbuhan industri keuangan syariah, inovasi produk oleh LKS, serta dukungan pemerintah dan regulasi yang semakin kondusif. Upaya edukasi, pengembangan aset yang dapat disewakan, dan penyempurnaan regulasi diperlukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan produk *Ijarah* sebagai alternatif pembiayaan syariah di Indonesia (Amalia et al., 2023).

Meski demikian, pelaksanaan akad IMBT di lembaga pembiayaan syariah masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satunya adalah bagaimana mengimplementasikan prinsip syariah secara konsisten dalam operasional pembiayaan, termasuk memastikan adanya pemisahan yang jelas antara komponen sewa dan kepemilikan. Selain itu, regulasi yang mengatur pelaksanaan akad ini juga memerlukan interpretasi yang tepat, agar tidak terjadi penyimpangan dari prinsip syariah.

Di sisi lain, persaingan dengan lembaga keuangan konvensional menuntut lembaga pembiayaan syariah untuk terus meningkatkan daya saingnya. Hal ini mencakup efisiensi, kemudahan proses, dan kejelasan dalam struktur akad IMBT. Dalam beberapa kasus, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme IMBT juga menjadi kendala, di mana persepsi masyarakat seringkali masih sulit membedakan akad ini dari skema leasing konvensional.

Oleh karena itu, penting untuk melakukan analisis mendalam mengenai pelaksanaan akad IMBT di lembaga pembiayaan syariah di Indonesia. Analisis ini tidak hanya akan membantu lembaga pembiayaan syariah meningkatkan kepatuhan terhadap prinsip syariah, tetapi juga memberikan pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat dan mendukung pengembangan industri keuangan syariah secara keseluruhan.

LITERATUR REVIEW

Akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) atau *ijarah wa aliqtina* merupakan bentuk kontrak sewa yang berakhir dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Dalam konteks Islam, *ijarah* merujuk pada pemindahan hak guna atas barang atau jasa dengan pembayaran sewa, tanpa pemindahan kepemilikan. Definisi IMBT dalam kamus ekonomi syariah menggambarkan bahwa akad ini melibatkan janji yang mengikat pihak penyewa untuk menjadi pemilik barang setelah periode sewa. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) huruf f UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, IMBT adalah akad yang mengatur pemindahan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa melalui sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan.

Praktik IMBT umumnya diterapkan oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia, seperti bank syariah dan lembaga pembiayaan syariah. Regulasi terkait IMBT diatur dalam berbagai peraturan, termasuk fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005, dan Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/2007. Menurut Fatwa DSN-MUI, proses IMBT memerlukan tahap akad *ijarah* (sewa-menyewa) terlebih dahulu sebelum dilakukan akad pemindahan kepemilikan. Pendekatan ini diharapkan dapat menghindari pelanggaran syariah yang melarang dua akad dalam satu transaksi, sesuai dengan prinsip yang diterima dari riwayat Ibnu Mas'ud.

Dengan demikian, implementasi IMBT harus dilakukan secara bertahap, dimulai dengan akad *ijarah* terlebih dahulu, baru kemudian dilanjutkan dengan akad pemindahan kepemilikan setelah masa sewa berakhir

نهى رسول هلا صلى هلا عليه وسلم عن صفقتين في صفقة واحدة.

Artinya: "Rasulullah SAW melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu transaksi."

Dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), janji pemindahan kepemilikan barang yang disepakati di awal akad *ijarah* bersifat *wa'd* (janji), yang ketentuannya tidak mengikat. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Jika janji (*wa'd*)

tersebut ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa sewa-menyewa (ijarah) selesai. Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/2007 menyatakan bahwa janji (wa'd) tersebut wajib bagi perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (mu'ajjir), tetapi tidak mengikat bagi penyewa (musta'jir). Jika janji (wa'd) dilaksanakan, maka pada akhir masa sewa harus dibuat akad pemindahan kepemilikan. Lebih rinci, Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 mengatur bahwa dalam penyaluran dana IMBT oleh lembaga perbankan syariah: (a) IMBT harus disepakati saat akad ijarah ditandatangani dan dimasukkan dalam akad ijarah, (b) Pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah akad ijarah dipenuhi, (c) Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah melalui hibah pada akhir masa sewa, dan (d) Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa harus dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa ijarah selesai. Dasar hukum diberlakukannya akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik adalah sebagai berikut (Witro et al., 2021):

1. Al-Qur'an Surat al-Azukhruf (43:32)
2. Hadis riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

من استأجر أجيراً فليعلمه أجره

Artinya: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."

3. Kaidah Fikih

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Artinya: "Pada dasarnya, segala bentuk mu'amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

Rukun dan syarat untuk akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik sesuai dengan ketentuan umum dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengacu pada rukun dan syarat yang juga berlaku dalam akad ijarah menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Berikut adalah rukun dan syaratnya (Al Usmaniyah, 2022):

1. Sighat ijarah: yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang melakukan akad, bisa berupa ucapan atau bentuk lain yang menyatakan kesepakatan.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri dari pemberi sewa atau pemberi jasa, serta penyewa atau pengguna jasa.
3. Obyek akad ijarah: Manfaat barang dan sewa, atau Manfaat jasa dan upah

Ketentuan khusus mengenai obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik adalah sebagai berikut:

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus dapat dinilai dan dapat dilaksanakan sesuai dengan kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus memenuhi syarat-syarat yang dibolehkan secara syariah.
4. Kesanggupan untuk memenuhi manfaat tersebut harus jelas dan sesuai dengan prinsip syariah.
5. Manfaat harus spesifik dan terdefinisi dengan baik untuk menghindari ketidakjelasan yang bisa menimbulkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dijelaskan secara rinci, termasuk durasinya, dan dapat diidentifikasi secara fisik.
7. Sewa atau upah adalah pembayaran yang dijanjikan dan dibayar oleh penyewa kepada lembaga keuangan syariah sebagai imbalan atas manfaat yang diberikan. Benda yang dapat dihargai dalam jual-beli juga dapat dihargai sebagai sewa atau upah dalam ijarah.
8. Pembayaran atau upah bisa berupa manfaat lain dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

9. Fleksibilitas dalam menentukan sewa atau upah dapat diterapkan dalam hal waktu, tempat, dan jarak.

Berikut adalah ketentuan mengenai obyek dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik berdasarkan Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/BL/2007:

1. Barang modal yang menjadi milik perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (mu'ajjir).
2. Manfaat dari barang tersebut harus dapat dinilai secara moneter.
3. Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (musta'jir).
4. Manfaat tersebut tidak bertentangan dengan prinsip syariah Islam.
5. Manfaat harus jelas ditentukan.
6. Spesifikasi barang harus terdefinisi dengan jelas, mencakup identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemakaian.

Dalam konteks lembaga perbankan, ketentuan akad ijarah yang berlaku dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 adalah sebagai berikut:

1. Bank dapat membiayai pengadaan barang sewa yang dimiliki oleh bank atau diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk keperluan nasabah berdasarkan kesepakatan.
2. Obyek dan manfaat dari barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik, serta harus jelas dalam pembayaran sewa dan durasi sewa.
3. Bank memiliki kewajiban untuk menyediakan barang sewa, memastikan kualitas dan kuantitasnya sesuai kesepakatan, serta tepat waktu dalam penyediaannya.
4. Bank juga bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan barang sewa yang bersifat materiil dan struktural sesuai dengan perjanjian.
5. Bank dapat melakukan wakalah untuk nasabah dalam mencari barang yang akan disewa.
6. Nasabah harus membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa, serta bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan barang sesuai perjanjian.
7. Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi karena sebab yang bukan disebabkan oleh pelanggaran atau kelalaian dari nasabah.

Berikut adalah hak dan kewajiban para pihak dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik, sebagaimana diuraikan oleh Maki (2023):

1. Hak Perusahaan Pembiayaan (Mu'ajjir) sebagai Pemberi Sewa:
 - a. Berhak menerima pembayaran sewa dari penyewa (musta'jir).
 - b. Berhak menarik obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik jika penyewa tidak mampu membayar sewa sesuai perjanjian.
 - c. Pada akhir masa sewa, berhak untuk mengalihkan obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik kepada penyewa lain yang mampu, jika penyewa saat itu tidak mampu memindahkan kepemilikan obyek atau mencari penggantinya.
2. Kewajiban Perusahaan Pembiayaan (Mu'ajjir) sebagai Pemberi Sewa:
 - a. Wajib menyewakan obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik yang telah disepakati.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik kecuali ada kesepakatan lain.
 - c. Menjamin bahwa obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik tidak memiliki cacat dan dapat berfungsi dengan baik.
3. Hak Penyewa (Musta'jir):
 - a. Berhak menggunakan obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik sesuai dengan ketentuan perjanjian.

- b. Berhak menerima obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik atau memperpanjang masa sewa, atau mencari penggantinya jika tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan atau memperpanjang masa sewa.
 - c. Berhak membayar sewa sesuai dengan kesepakatan.
4. Kewajiban Penyewa (Musta'jir):
- a. Wajib membayar sewa sesuai dengan yang telah disepakati.
 - b. Wajib menjaga dan menggunakan obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik sesuai dengan perjanjian.
 - c. Tidak diperbolehkan menyewakan kembali obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik kepada pihak lain.
 - d. Melakukan pemeliharaan kecil terhadap obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik, selama tidak bersifat materiil.

Demikianlah, hak dan kewajiban para pihak dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam konteks perbankan syariah.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian literatur atau kajian pustaka. Metode ini memfokuskan pada analisis dan sintesis karya-karya tulis yang relevan dengan topik penelitian yang sedang diinvestigasi. Metode ini melibatkan pencarian, pengumpulan, dan evaluasi informasi dari berbagai sumber literatur, seperti buku, jurnal ilmiah, artikel, dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan urgensi ziswaf dalam pengembangan perekonomian di Indonesia. Tujuan dari penelitian literatur adalah untuk memahami pemahaman yang telah ada tentang topik penelitian, mengidentifikasi kesenjangan pengetahuan, dan menyediakan dasar konseptual untuk penelitian lebih lanjut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik No. 024/IMB/IV/10, pihak pertama adalah PT IBF, sebuah lembaga pembiayaan yang berperan sebagai pemberi sewa (mu'ajjir). Pihak kedua adalah GMS, sebuah perseroan terbatas yang bertindak sebagai penyewa (musta'jir) atau penerima objek sewa. Analisis dalam tulisan ini akan disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/BL/2007 tentang akad yang digunakan dalam kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Tetapi hal ini tidak mengabaikan fatwa DSN-MUI dan peraturan dari Bank Indonesia yang juga relevan dengan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Pasal 15 dari Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/BL/2007 menetapkan bahwa akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik setidaknya harus mencakup hal-hal berikut ini.

1. Identitas perusahaan pembiayaan sebagai sewa (mu'ajjir) dan penyewa (musta'jir)
Dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik No. 024/IMB/IV/10, pihak pertama adalah PT IBF, sebuah perusahaan terbatas yang berbasis di Jakarta Selatan. PT IBF berperan sebagai lembaga pembiayaan yang menjadi pemberi sewa (mu'ajjir) dalam transaksi ini. Sedangkan pihak kedua adalah GMS, sebuah perusahaan terbatas yang berlokasi di Palembang. GMS bertindak sebagai penyewa (musta'jir) atau penerima objek sewa dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik tersebut. Dengan demikian, dalam akad IMBT ini, terlibat dua entitas hukum yang berbeda di mana PT IBF berperan sebagai pemberi sewa dan GMS sebagai penyewa.
2. Pasal 1 angka 1.2 huruf j menyebutkan bahwa ma'jur (objek sewa) dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik adalah barang modal yang dimiliki oleh mu'ajjir (pemberi sewa) dan disewakan kepada musta'jir (penyewa). Namun, dalam penjelasan Pasal 2 angka 2.4.2, disebutkan bahwa mu'ajjir memiliki wewenang untuk mengisi detail spesifikasi ma'jur yang terdapat dalam Lampiran I. Musta'jir mengakui bahwa Lampiran I merupakan bukti awal

yang menggambarkan fakta dan keterangan terkait spesifikasi ma'jur. Dengan demikian, walaupun Pasal 1 hanya memberikan deskripsi umum bahwa ma'jur adalah barang modal yang dimiliki oleh muajjir, Pasal 2 memberi kuasa kepada muajjir untuk melengkapinya dengan detail spesifikasi yang tercantum dalam Lampiran I, yang diakui oleh musta'jir sebagai bukti awal terkait fakta dan keterangan spesifikasi ma'jur tersebut.

3. Spesifikasi manfaat dari objek dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik disertakan dalam lampiran yang terlampir dalam dokumen akad tersebut. Oleh karena itu, detail-detail mengenai manfaat dari objek ijarah muntahiyah bi al-tamlik tidak dapat dijelaskan secara rinci di dalam teks utama akad (Abdilah & Jawab, 2023).
4. Harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran harga sewa (ujrah), ketentuan jaminan dan asuransi atas obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlik.

Akad ini menegaskan bahwa nilai pembiayaan (ma'jur) adalah sebesar Rp518.144.000 dengan jangka waktu 36 bulan. Jumlah pembayaran bulanan, termasuk margin keuntungan, adalah Rp18.455.317. Musta'jir menjamin akan mendapatkan segala perizinan, persetujuan, dan wewenang yang disyaratkan dalam akad ini. Untuk menjamin pembayaran, musta'jir memberikan jaminan berupa bank garansi senilai Rp1.300.000.000, dan muajjir dapat meminta tambahan jaminan jika diperlukan. Musta'jir wajib mengasuransikan ma'jur terhadap risiko kehilangan, kerusakan, atau kerugian pihak ketiga. Jika musta'jir lalai, muajjir dapat mengasuransikan sendiri dan musta'jir harus membayar premi serta biaya terkait. Jumlah pertanggungan asuransi tidak boleh kurang dari sisa harga sewa ma'jur yang harus dibayar musta'jir. Jika klaim asuransi ditolak karena kelalaian musta'jir, maka menjadi tanggung jawab musta'jir sendiri. Selain itu, pembayaran hasil klaim asuransi harus dibayarkan langsung kepada muajjir selaku pemilik ma'jur (Aurellia & Nisa, 2024).

5. Jangka waktu sewa

Menurut Pasal 2 ayat 2.2., masa sewa berlangsung selama 36 bulan, dimulai sejak penandatanganan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik nomor 024/IMB/IV/10 (Wijaya & Maulida, 2022).

6. Saat penyerahan objek ijarah muntahiyah bi altamalik

Penyerahan objek sewa kepada penyewa dilakukan oleh pihak penyedia pada tanggal yang telah disepakati atau diambil langsung oleh penyewa sesuai kesepakatan bersama antara penyewa, penyedia, dan pihak ketiga. Dalam proses pemesanan objek sewa, penyewa dan penyedia telah menetapkan bahwa objek harus diserahkan di lokasi yang telah ditentukan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST), yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini. Penyewa sebagai perwakilan penyedia adalah satu-satunya yang bertanggung jawab untuk memeriksa kondisi objek, termasuk kecocokannya dengan pesanan yang telah dilakukan kepada penyedia. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian penyedia dalam memenuhi perjanjian antara penyewa dan penyedia, termasuk keterlambatan penyerahan objek, sepenuhnya menjadi tanggung jawab penyedia. Penyewa menyerahkan hak-hak yang dimilikinya terhadap penyedia kepada penyewa, agar penyewa dapat mengajukan klaim atas pelanggaran yang dilakukan penyedia berdasarkan perjanjian antara penyewa dan penyedia, dengan biaya yang ditanggung penyewa sendiri. Penyewa memiliki hak untuk menggunakan dana yang diterima dari penyedia untuk memperbaiki pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan penyedia (Andi, 2019).

7. Ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo

Dalam kontrak ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) No. 024/IMB/IV/10, prosedur untuk mengakhiri transaksi sebelum waktu jatuh tempo dapat dilihat dari dua aspek utama. Pertama, pengakhiran bisa terjadi karena pelunasan pembayaran sebelum waktu jatuh tempo. IMBT tidak memberikan ketentuan spesifik mengenai hal ini, sehingga pihak-pihak dapat membuat kesepakatan tambahan sesuai kebutuhan mereka. Kedua, pengakhiran juga bisa

terjadi karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (cidera janji), yang diatur secara rinci dalam Pasal 6 huruf a sampai huruf p. Jika cidera janji terjadi, penyewa harus segera melunasi semua yang masih harus dibayar, termasuk denda dan ganti rugi, tanpa perlu ada pemberitahuan atau permintaan. Selanjutnya, pemilik/sewa memiliki hak untuk menjual objek sewa kepada penyewa dengan harga yang sama dengan nilai sisa. Pemilik/sewa juga berhak mengambil langkah hukum lain yang diatur dalam kontrak (Akhmadi, 2019).

8. Ketentuan mengenai biaya yang timbul selama masa sewa
Dalam akad IMBT ini, terdapat beberapa kewajiban tambahan bagi musta'jir (penyewa) selain pembayaran harga sewa ma'jur (objek sewa). Pertama, musta'jir harus membayar lunas biaya administrasi dan biaya lainnya saat penandatanganan akad, dan atas pembayaran tersebut muajjir (pemilik/pemberi sewa) akan memberikan kwitansi. Kedua, pembayaran harga sewa ma'jur harus dilakukan pada atau sebelum tanggal jatuh tempo, dan pembayaran pertama dilakukan saat penandatanganan akad atau 30 hari setelahnya. Ketiga, musta'jir tidak boleh mengubah atau membatalkan alat pembayaran yang telah diserahkan kepada muajjir tanpa persetujuan tertulis. Keempat, musta'jir tidak dapat memperhitungkan kewajiban pembayaran harga sewa dengan hal lain, dan wajib membayarnya tepat waktu. Kelima, jika terjadi cidera janji, musta'jir harus membayar ganti rugi sebesar 0,25% per hari dari jumlah yang terutang. Keenam, musta'jir harus membayar setiap jumlah terutang selambat-lambatnya pukul 10.00 WIB pada tanggal jatuh tempo (Fauziah, 2016).
9. Dalam kontrak ijarah muntahiyah bi al-tamlik jika terjadi kerusakan, kehilangan, atau objek sewa tidak berfungsi, biaya-biaya terkait dibebankan kepada penyewa.

Penyewa harus bertanggung jawabkan pemeliharaan, perawatan, dan perbaikan objek sewa selama masa sewa. Selain itu, penyewa bertanggung jawab untuk mengganti rugi atas semua pembayaran yang telah dilakukan oleh pemilik untuk kepentingan penyewa, serta mengganti kerugian atau kerusakan pada objek sewa selama dalam penguasaan penyewa. Dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik ini, penyewa mengakui bahwa pemilik atau pemberi sewa adalah pemilik sah dari objek sewa dan memegang hak penuh atasnya sampai pemilik mentransfer hak kepemilikannya sesuai dengan ketentuan kontrak. Meskipun pemilikan objek berada di tangan pemilik, risiko kehilangan, kerusakan, atau ketidakfungsian objek karena apapun alasannya, serta tanggung jawab operasional dan pemeliharaannya, dipindahkan dari pemilik kepada penyewa selama masa sewa.

Penyewa tidak diizinkan untuk mengubah, memasarkan, menjual, menjamin, mentransfer, atau menyewakan kembali objek kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pemilik. Biaya perawatan, pemeliharaan, atau perbaikan objek sewa selama masa sewa menjadi tanggung jawab penyewa kepada pemilik. Penyewa diwajibkan mengembalikan objek dalam kondisi baik sesuai dengan keinginan pemilik. Selain itu, penyewa harus memberikan ganti rugi atas semua pembayaran yang telah dilakukan oleh pemilik untuk kepentingan penyewa, serta mengganti kerugian atau kerusakan pada objek sewa selama dalam kepemilikan penyewa, kecuali kerusakan yang wajar karena penggunaan yang normal. Penyewa juga bertanggung jawab penuh dan harus membebaskan pemilik dari segala kerugian, klaim, atau putusan pengadilan yang timbul dari, terkait dengan, atau disebabkan oleh objek sewa dan kontrak ijarah muntahiyah bi al-tamlik (Salamah, 2022).

10. Pasal 16 dari kontrak ijarah muntahiyah bi al-tamlik mengatur mengenai opsi pembelian dan perpanjangan masa sewa.

Setelah masa sewa berakhir dan penyewa telah melunasi semua pembayaran, penyewa memiliki hak untuk membeli objek sewa melalui transaksi jual-beli dengan harga yang sama dengan nilai sisa. Setelah transaksi jual-beli dilakukan dan pembayaran dilakukan, kepemilikan objek sewa akan dialihkan kepada penyewa. Namun, jika penyewa tidak menggunakan haknya untuk mengambil kepemilikan objek sewa dalam waktu satu

bulan sejak pelunasan, pemilik memiliki hak untuk mengambil kembali objek sewa dengan biaya yang ditanggung sepenuhnya oleh penyewa. Pemilik juga berhak untuk menjual atau mengalihkan objek sewa sesuai dengan keinginannya. Jika pemilik hanya berhasil menjual atau mengalihkan objek sewa dengan harga di bawah yang disepakati dalam kontrak ijarah muntahiyah bi al-tamlik, pemilik berhak menagih kekurangan harga tersebut dari penyewa. Penyewa bertanggung jawab untuk membayar kekurangan harga ini kepada pemilik dalam waktu satu bulan setelah pemberitahuan tertulis diberikan.

11. Hak dan tanggung jawab masing-masing pihak

Dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik no. 024/IMB/IV/10, terdapat beberapa hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh para pihak. Pihak musta'jir (penyewa) memiliki kewajiban untuk menanggung biaya pemeliharaan, perawatan, dan perbaikan atas objek sewa (ma'jur) selama masa sewa, serta menanggung biaya asuransi selama jangka waktu akad. Musta'jir juga berkewajiban untuk membayar simpanan jaminan sebesar 20% dari total harga ma'jur dan memenuhi seluruh persyaratan serta perizinan terkait penggunaan ma'jur. Musta'jir harus mengembalikan ma'jur dalam kondisi yang baik setelah masa sewa berakhir.

Di sisi lain, musta'jir memiliki hak untuk melaksanakan opsi pembelian atas ma'jur setelah masa sewa berakhir dan pembayaran dilunasi, melalui akad jual beli dengan harga sisa. Sementara itu, pihak muajjir (pemilik) berhak untuk mengubah dan menyesuaikan harga sewa tanpa persetujuan musta'jir jika terjadi krisis moneter atau kondisi ekonomi yang buruk. Muajjir juga berhak untuk mengambil kembali ma'jur jika musta'jir tidak melaksanakan opsi pembelian dalam 1 bulan setelah pelunasan, serta berhak menjual ma'jur sesuai kehendaknya dan meminta kekurangan harga dari musta'jir jika dijual di bawah harga yang diperjanjikan (Kurnianto, 2017).

Dalam ijarah muntahiyah bi al-tamlik, dokumentasi yang diperlukan oleh perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa minimal mencakup:

1. Surat permohonan untuk ijarah muntahiyah bi al-tamlik
2. Surat persetujuan prinsip (offering letter)
3. Akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik
4. Dokumen wa'd
5. Perjanjian jaminan atas pembayaran sewa
6. Tanda terima barang
7. Perjanjian tentang pemindahan kepemilikan

Berdasarkan informasi yang diberikan, dapat disimpulkan bahwa akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik No. 024/IMB/IV/10 telah memenuhi persyaratan dokumentasi yang diperlukan, seperti surat permohonan, surat persetujuan prinsip, akad ijarah, dokumen wa'd, perjanjian pengikatan jaminan, dan perjanjian pemindahan kepemilikan. Namun, terdapat beberapa klausul tambahan dalam akad tersebut yang perlu dikritisi. Pertama, ketentuan force majeure, cross default, dan cross collateral yang cukup komprehensif. Kedua, pilihan hukum dan domisili penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang bertentangan dengan ketentuan Peradilan Agama sebagai lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa ekonomi syariah. Ketiga, ketentuan mengenai hak opsi pemindahan kepemilikan objek ijarah, di mana harga beli ditentukan sekaligus dalam akad, meskipun ada kalimat lanjutan bahwa harga dapat ditentukan sesuai pembukuan musta'jir. Secara keseluruhan, akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik tersebut telah memenuhi persyaratan dokumentasi, namun terdapat beberapa klausul yang perlu dikaji ulang untuk memastikan kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

SIMPULAN

Akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik adalah perjanjian pembiayaan yang memungkinkan pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa melalui transaksi sewa dengan opsi untuk memindahkan kepemilikan barang. Meskipun digunakan tidak hanya di lembaga perbankan syariah tetapi juga di lembaga pembiayaan syariah, praktiknya diatur oleh Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan diakomodasi lebih lanjut oleh Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/2007 serta Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-03/BL/2007 yang mengatur kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik No. 024/IMB/IV/10 dianggap sah untuk dilaksanakan karena sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan agar tidak bertentangan dengan hukum lain atau menyebabkan kekosongan hukum. Pertama, penetapan harga pembelian harus diperhatikan agar sesuai dengan ketentuan yang berlaku, meskipun penyesuaian dapat dilakukan tergantung pada keadaan tertentu. Kedua, pentingnya menentukan lembaga peradilan yang akan menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul. Penulis menyarankan agar hal-hal ini menjadi pertimbangan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi hukum bisnis syariah untuk mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

REFERENSI

- Abdilah, A., & Jawab, A. R. (2023). Ijarah dan IMBT (Al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik) dan Implementasinya. *ULIL ALBAB: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(11), 5470–5480.
- Akhmadi, S. (2019). Hukum Musyarakah Mutanaqhisah dan Implementasinya pada Perbankan Syariah. *Volkgeist: Jurnal Ilmu Hukum Dan Konstitusi*, 53–61.
- Amalia, N., Amelia, N., Putri, B., & Winario, M. (2023). Pengembangan Produk Ijarah Sebagai Alternatif Pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah: Tinjauan Terhadap Implementasi di Indonesia. *Prosiding Seminar Nasional Manajemen Dan Ekonomi*, 2(2), 182–195.
- Andi, A. K. (2019). Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan. *ACTIVA: Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(2), 22–43.
- Aurellia, A. L. N., & Nisa, F. L. (2024). ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH. *Jurnal Rumpun Manajemen Dan Ekonomi*, 1(3), 97–107.
- Dzubyhan, D. M. (2019). Analisis akad ijarah muntahiyah bittamlik (imbt) dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di indonesia. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 3(2), 181–196.
- Fauziah, N. D. (2016). Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Di Perbankan Syariah. *Al-'Adalah: Jurnal Syariah Dan Hukum Islam*, 1(3), 73–80.
- Kurnianto, R. S. K. (2017). Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Syariah. *Dialogia Iuridica*, 9(1), 1–12.
- Masruron, M., & Safitri, N. A. A. (2022). Analisis Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia Di Masa Pandemi Covid-19. *Al Birru: Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 1(1).
- Wijaya, A., & Maulida, N. (2022). Implementasi Fatwa MUI Dalam Akad Ijarah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *ALFIQH Islamic Law Review Journal*, 1(1), 22–32.
- Witro, D., Zufriani, Z., Arzam, A., & Nurjaman, M. I. (2021). Analisis implementasi akad ijarah di perbankan syariah berdasarkan regulasi dan fatwa. *Asy-Syari'ah*, 23(2), 279–296.