



ISSN Print: 2085-2339  
ISSN Online: 2654-7252

# Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan

**Editorial Office:** Fakultas Hukum, Universitas Pamulang,  
Jalan Surya Kencana No. 1, Pamulang Barat, Tangerang Selatan 15417, Indonesia.  
Phone/ Fax: +6221-7412566  
E-mail: dinamikahukum\_fh@unpam.ac.id  
Website: <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/sks>

## Keabsahan Perjanjian Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Suatu Kajian Klausula Akad Bank Syariah

Taufik Kurrohman<sup>a</sup>

a. Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Indonesia.  
[t.kurrohman2025@gmail.com](mailto:t.kurrohman2025@gmail.com)

Article	Abstract
<p><i>Received:</i> Mar 11, 2025; <i>Reviewed:</i> Mar 20, 2025; <i>Accepted:</i> Mar 25, 2025; <i>Published:</i> Mar 28, 2025</p>	<p>Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akan pembiayaan ijarah muntahia bittamlik berdasarkan klausula akad dan praktik dalam transaksi akan pada tatanan praktisnya. Metode penelitian dilakukan secara normatif berbasis pada primer dan sekunder dengan teknis analisis data nomatif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan pertama, keabsahan perjanjian pembiayaan <i>ijarah muntahia bittamlik</i> harus disertai dengan lampiran akad asesoirnya yaitu draf akad utama dan beberapa lampiran yaitu perjanjian pembiayaan ijarah, deklarasi ijarah, pemberitahuan transaksi, pernyataan kesanggupan untuk membeli, pernyataan kesanggupan untuk menjual dan akad pemeliharaan yang merupakan satu kesatuan dalam praktik transaksinya. Kedua, akan ijarah yang berbasis pada akad sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan tidak cukup dipahami oleh konsumen sehingga dalam praktiknya ada yang tidak bersesuaian.</p>

**Kata kunci:** keabsahan; pembiayaan; ijarah mutahia bittamlik, bank syariah.

*This research aims to analyze the validity of ijarah vomia bittamlik financing based on the contract clause and the practice in the transaction in its practical order. The research method is carried out normatively based on primary and secondary with qualitative normative data analysis techniques. The results showed that first, the validity of the ijarah muntahia bittamlik financing agreement must be accompanied by an attachment to the asesoir contract, namely the main contract draft and several attachments, namely Ijarah financing agreement, Ijarah declaration, transaction notice, declaration of ability to buy, declaration of ability to sell and maintenance contract which is a unity in the transaction practice Second, Ijarah, which is based on a lease contract that ends with ownership, is not sufficiently understood by consumers, so that in practice there are discrepancies.*

**Keywords:** validity; financing; ijarah mutahia bittamlik, Islamic banks.

## PENDAHULUAN

## **PERMASALAHAN**

Berdasarkan pendahuluan tersebut maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut pertama, Bagaimana keabsahan perjanjian pembiayaan *ijarah muntahia bittamlik* berdasarkan klausula akad pembiayaan bank syariah ? Bagaimana pemahaman nasabah terhadap akan *ijarah muntahia bittamlik* dalam tatanan praktis akad dilakukan ?

## **METODOLOGI**

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, karena penelitian ini berbasis data sekunder dengan studi kepustakaan dan analisis dari klausula akad perjanjian *ijarah muntahia bittamlik*. Analisis dilakukan berdasarkan metode normatif kualitatif. Pendekatan dilakukan dengan pendekatan konseptual dan pendekatan peraturan perundang-undangan.

## **PEMBAHASAN**

### **Keabsahan Perjanjian Pembiayaan *Ijarah Muntahia Bittamlik* Klausula akad Bank Syariah**

Majoritas produk pembiayaan bank syariah masih terfokus pada moda pembiayaan *murābahah* yang berbasis pada akad jual beli, namun mengesampingkan moda pembiayaan berbasis sewa-menyewa. Pada hakikatnya akad *murābahah* dan *ijārah* mempunyai kesamaan, keduanya merupakan kategorisasi akad *natural certainty contracts*. Pembeda di antara keduanya adalah objek akad yang ditawarkan kepada nasabah, jika akad *murābahah* yang diperjual belikan adalah barang seperti mobil, rumah, motor dan lain sebagainya, sedangkan pada akad *ijārah* adalah jasa, manfaat atas barang ataupun manfaat atas tenaga kerja.

*Ijārah muntahia bittamlik* (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni dalam akad al-bai' dan akad *Ijārah muntahia bittamlik* (IMBT). *Al'bai* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa *ijārah* dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. dalam *ijārah muntahia bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut :

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

---

<sup>1</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan keuangan*, Cet ke-5, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014. hlm. 10.

Penerapan *ijārah* dalam perbankan syariah dapat berupa sewa murni (*ijārah tasygliliyyah*) dan atau sewa beli (*ijārah wa iqtina/ijarah muntahiya bittamlik*). Kedua bentuk tersebut, secara konvensional dikenal dengan *oprating lease* dan *financial lease*, yang keduanya Penerapan *ijārah* dalam perbankan syariah dapat berupa sewa murni (*ijārah tasygliliyyah*) dan atau sewa beli (*ijārah wa iqtina/ijarah muntahiya bittamlik*). Kedua bentuk tersebut, secara konvensional dikenal dengan *oprating lease* dan *financial lease*, yang keduanya sebagai bentuk dari sewa guna usaha.<sup>2</sup> Klausula akad pembiayaan *ijārah* pada setiap bank syariah berbeda-beda. Namun, mempunyai substansi yang sama yaitu harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan sesuai dengan fatwa DSN-MUI.

Berikut ini adalah bagian-bagian tertentu klausula *Ijarah Muntahia Bittamlik* pada bank Permata Syariah, yang akan penulis kemukakan.

Pada Pasal 1 mengenai Definisi Istilah-istilah perjanjian pembiayaan di bawah ini, kecuali konteksnya menentukan lain mempunyai pengertian sebagai berikut :

**“Akad pemeliharaan”** adalah perjanjian pemeliharaan objek sewa oleh agen service sebagaimana diatur dalam akad No { } tanggal { } antara bank dan nasabah.

**“Deklarasi Ijarah”** adalah pemberitahuan dari nasabah kepada Bank mengenai penerimaan objek sewa oleh nasabah dengan isi dan format sebagaimana terlampir dalam lampiran 2 perjanjian pembiayaan.

**“Hutang”** adalah seluruh kewajiban nasabah yang terhutang kepada bank berdasarkan perjanjian pembiayaan atau pemberitahuan transaksi, termasuk tetapi tidak terbatas biaya sewa dan kewajiban pembayaran biaya administrasi, denda serta biaya-biaya lain baik yang sekarang maupun yang timbul dikemudian hari dalam rangka pelaksanaan perjanjian pembiayaan.

**“Margin yang berlaku”** adalah margin yang ditetapkan bank pada saat pemberitahuan transaksi pembiayaan ijarah.

---

<sup>2</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam Sejarah, Teori dan konsep*, Sinar Grafika, jakarta, 2015. hlm. 188.

Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah* mengatur rukun dan syarat *ijārah* yaitu *shigat ijārah*, kontraktan dan objek *ijārah*. *shigat ijārah* di dalam akad *ijārah muntahia bittamlik* tersebut diaktualisasikan oleh bank melalui beberapa draft kontrak utama dan beberapa lampiran *pertama*, perjanjian *Line Facility* Pembiayaan *ijārah*; *kedua*, Deklarasi *ijārah*; *Ketiga*, pemberitahuan transaksi; *keempat*, Pernyataan kesanggupan untuk membeli; *kelima*, pernyataan kesanggupan untuk menjual; *keenam*, akad pemeliharaan.

Keenam draf akad tersebut akan di tandatangani nasabah di saat yang sama, karena pada hakikatnya akad dilakukan pertama kali dalam bentuk *wa'ad*. Dalam transaksi *ijārah* harus terdapat dua akad, yaitu *ba'i* (jual beli atau *sale*) antara bank dengan pemasok dan lajimnya diaktualisasikan dalam draf akad dengan mewakilkan kepada nasabah dalam akad *ijārah* antara bank dengan nasabah.

Perjanjian pembelian barang oleh bank dari pemasok harus berlangsung mendahului perjanjian penyewaan barang ( akad *ijārah*). Kedua transaksi tersebut harus merupakan transaksi yang berangkai tetapi tidak memiliki keterkaitan yang satu dengan yang lain. Artinya, jika terjadi cacat atau cidera janji pada perjanjian yang pertama tidak akan menimbulkan akibat hukum apa pun pada perjanjian yang kedua.<sup>3</sup>

Bank dan Nasabah telah sepakat bahwa pelaksanaan perjanjian pembiayaan tidak akan bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana ditetapkan dalam Al-Qur'an. Al-Sunnah dan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia yang pelaksanaannya berdasarkan ketentuan-ketentuan bank Indonesia.

Pasal 24 ayat (1) huruf a, Pasal 24 ayat (2) huruf a, dan Pasal 25 huruf a Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menentukan dengan tegas bahwa bank syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah. Klausula di atas merupakan cerminan yang dinyatakan dalam akad *ijārah muntahia bittamlik* yang harus

---

<sup>3</sup>. Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014. hlm. 266.

sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Persesuaian tersebut dapat kita telaah berdasarkan klausula-klausula akad pembiayaan yang dihubungkan dengan asas-asas atau syarat sah akad.

### Pada Pasal 3 mengenai Pelaksanaan Prinsip *Ijarah*

“Bank mewakilkan/menguasakan penuh kepada nasabah untuk membeli objek sewa dari penyedia, dan berdasarkan kepercayaan memberikan hak kepada nasabah untuk bertindak untuk dan atas nama bank melakukan perbuatan akta jual beli dan menerima objek sewa tersebut langsung dengan dan dari penyedia, serta memberi wewenang kepada nasabah untuk menuntut penyedia apabila objek sewa yang diterimanya digugat kepemilikannya oleh pihak ketiga atau ada cacat tersembunyi. Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam angka 2 di atas tidak mengakibatkan nasabah dapat membatalkan jual beli objek sewa dan nasabah dengan ini melepaskan Pasal 1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.”

Pelaksanaan akad *ijārah muntahia bittamlik* pada bank syariah berdasarkan klausula di atas menggunakan *wakalah* atau *wikalah* yang mewakilkan, beberapa definisi menurut para ahli hukum diantaranya :

“Iqbal dan Mirakhор di dalam Sjahdeini memberikan arti bahwa akad *wikalah* berarti menunjuk seseorang atau suatu badan hukum untuk bertindak atas nama orang lain atau sebagai perwakilah seseorang. Suatu akad *wikalah* memberikan kuasa (*power of attorney*) atau penugasan sebagai kuasa (*agency assigment*) kepada suatu perantara keuangan (*financial intermediary*) untuk melaksanakan suatu tugas tertentu”.<sup>4</sup>

Sedangkan ayub di dalam Sjahdeini menjelaskan arti harfiah dari *wakalah* adalah “memelihara” (*looking after*) menjaga (*taking custody*) ataau menggunakan keterampilan (*Aplication of skill*) atau merawat (*remedying*) (sesuatu) untuk dan atas nama orang lain. Dari sini berasal kata *tawkil* yang berarti menunjuk seseorang untuk menjaga sesuatu dan juga melimpahkan tugas kepada orang lain, *wakalah* juga berarti tanggung jawab (*resposibility*).<sup>5</sup>

Secara substansial dalam klausula Pasal 3 mengenai pelaksanaan prinsip *ijārah* juga menggunakan akad *wakalah*, karena bank akan mengalami kesulitan jika ketentuan di dalam Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah* Poin 3 butir yang menentukan kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat dan jasa harus *pertama*, menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang

<sup>4</sup> Iqbal & Mirakhор di dalam Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, *Ibid.*, hlm. 392.

<sup>5</sup> Ayub di dalam Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, *Loc.Cit.*, hlm. 393.

disewakan; *kedua*, menanggung biaya pemeliharaan barang; *ketiga*, menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan. Oleh karena itu, dengan *wakalah* bank memberikan kuasa kepada nasabah secara limitatif yaitu terbatas dengan apa yang diperbolehkan dalam klausula-klausula akad pembiayaan *ijārah muntahia bittamlik*.

Sejalan dengan ayub di dalam Sjahdeini menyatakan akad *wakalah* dijadikan instrumen oleh lembaga-lembaga keuangan Islam dalam hampir semua moda pembiayaan seperti *murābahah*, *salam*, *istishnā*, *ijārah*, *diminishing musyārokah*, dan aktivitas-aktivitas seperti L/C, pembayaran dan penagihan wesel (*payment and collection of bills*), *fund management* dan *securitization*.<sup>6</sup>

Tabel 1. Komparasi Fatwa DSN-MUI dan PBI/SEBI

	FATWA DSN-MUI	PBI & SEBI
DEFINISI	IMBT adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa (Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002)	Pembiayaan IMBT adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewa beli dalam bentuk <i>ijārah muntahia bittamlik</i>
LANDASAN HUKUM	<p>a. No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal tentang pembiayaan <i>ijārah</i></p> <p>a. No. 27/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002, tentang <i>Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi-al-tamlik</i>;</p> <p>b. No. 56/DSN-MUI/V/2007 tanggal 30 Mei 2007 tentang ketentuan Review ujrah pada Lembaga Keuangan Syariah;</p> <p>c. No. 17/DSN-MUI/IX/2000, tanggal 16 September 2000, tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda</p>	<p>a. PBI 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah</p> <p>b. PBI 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas PBI 9/19/PBI/2007</p> <p>c. SEBI 14/10/DPbS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah</p>

<sup>6</sup> Ayub di dalam Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Loc.Cit., hlm. 400.

	<p>pembayaran;</p> <p>d. No. 43/DSN-MUI/VIII/2004, Tanggal 11 Agustus 2004, tentang Ganti Rugi (<i>Ta'widh</i>)</p>	
--	---	--

Dalam kapasitasnya nasabah sebagai wakil bank, hanya diberikan kewenangan yang telah ditentukan oleh bank, penegasan secara spesifik dalam Pasal 4 (e) dan (g), benang merahnya bank berupaya untuk memitigasi risiko terjadinya kerugian yang tidak diinginkan dengan kewenangan tersebut. *Wakālah* yang dilakukan bank terhadap nasabah pada hakikatnya untuk memudahkan bank secara teknis dan memenuhi syarat dalam akad *ijārah*, jika bank konsisten maka seharusnya semua aspek yang menjadi kewajiban bank harus terpenuhi dalam akad *ijārah*. Oleh karenanya, Pasal (e) dan (g) dapat mereduksi *value* akad *ijārah* secara substansial.

Penentuan biaya sewa dalam akad *ijārah muntahia bittamlik* dapat ditentukan dengan kesepakatan pada awal akad, sebagaimana Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *ijārah* poin kedua, Ketentuan objek *ijārah* butir (7) dan (8). Bahwa sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat, sesuatu yang dapat dijadikan *tsāman* dalam jual beli dapat juga dijadikan sewa atau upah dalam *ijārah*.

Ketentuan sebagaimana pada Pasal 5 butir (2) tidak diatur secara spesifik di dalam fatwa DSN-MUI mengenai sewa tambahan sebagai bagian dari biaya pemeliharaan bank yang dikeluarkan oleh bank terkait objek sewa yang dibebankan kepada nasabah. Poin pasal tersebut bertentangan dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *ijārah* poin ketiga (b) mengenai kewajiban LKS salah satunya adalah menanggung biaya pemeliharaan barang, maka seyogyanya biaya tersebut merupakan kewajiban bank sebagai konsekuensi di dalam pemeliharaan objek sewa.

Pada Pasal 6 Mekanisme Pembayaran, Pelunasan dipercepat dan Rekening.

- a. “Bank tidak terikat untuk melaksanakan pembelian atau penyewaan objek sewa dalam hal bank akan dikenakan pajak pertambahan nilai (misalnya pajak penjualan dan pajak lainnya yang serupa) dan nasabah sepakat dan menyanggupi serta memastikan bahwa untuk setiap transaksi ijarah yang akan dilaksanakan, bank tidak memiliki beban atau tanggung jawab atas segala bentuk pajak (selain dari pajak atas keseluruhan pendapatan bersih bank). Nasabah, berdasarkan permintaan Bank, akan mengganti seluruh jumlah yang dikeluarkan oleh bank sehubungan dengan pembayaran pajak tersebut (selain dari pajak atas keseluruhan pendapatan bersih Bank) yang timbul dalam kaitannya dengan atau sehubungan dengan pembiayaan ijarah”

Mekanisme pembayaran dipercepat sudah sesuai dengan prosedural yang telah ditentukan LKS, namun salah satu poin yang akan memberatkan nasabah adalah Pasal 6 poin (d) yang menyatakan segala sesuatu hal mengenai pajak pertambahan nilai dibebankan kepada nasabah. Suatu hal yang tidak sesuai dengan prinsip keadilan di dalam menentukan beban biaya antara kreditur dan debitur.

#### Pada Pasal 8 Pernyataan, Jaminan dan Kesanggupan Nasabah

“Baik Nasabah maupun propertinya tidak memiliki hak imunitas berdasarkan prinsip kedaulatan atau dari jurisdiksi yang bersangkutan, penyitaan (sebelum atau setelah dijatuhkannya putusan pengadilan) atau eksekusi sehubungan dengan setiap perkara yang terkait dengan perjanjian pembiayaan dapat diajukan kepada badan peradilan di Republik Indonesia atau di jurisdiksi lainnya sebagaimana dipilih oleh Bank”

Pasal 8 huruf f di atas merupakan ketentuan pernyataan dari nasabah yang salah satunya mengenai nasabah tidak memiliki hak imunitas terhadap dirinya dan propertinya, dan jika terjadi sengketa maka pemilihan kepada peradilan mana ditentukan oleh bank secara sepahak. Hal tersebut bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/20012 tentang *ijārah muntahia bittamlik* poin ketiga butir 1 menyatakan jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Secara redaksional Pasal 8 dalam akad IMBT tersebut menutup peluang nasabah untuk dapat bernegosiasi dalam menentukan pengadilan mana yang akan menjadi tempat penyelesaian sengketa. Meskipun di dalam *choice of forum* penyelesaian sengketa menimbulkan problema jika para pihak tidak menemukan titik temu, namun akan lebih baik arif dan bijaksana jika bank syariah memilih berdasarkan undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yaitu Peradilan Agama.

Berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 74/DSN-MUI/I/2009 tentang Penjaminan Syariah poin ketiga ketentuan akad akad yang digunakan dalam penjaminan syariah adalah *kafalah bil ujrah*. Jika dicermati di dalam Pasal 1 angka 26 Undang-undang Perbankan Syariah yang dimaksud agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin

pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Bank syariah menerapkan ketentuan adanya agunan sebagai bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian.

Keabsahan perjanjian akad ijarah muntahia bittamlik akan sangat bergantung pada proses akad yang terdiri dari akad utama yang merupakan inti dari bagian klausula yang mengikat para pihak antara kreditur dan debitur yang berisi identitas, ketentuan baku bank, penentuan hak dan kewajiban, jumlah plafond pinjaman, margin rate, biaya provisi, biaya administrasi sampai pada penyelesaian sengketa, sedangkan lampiran tambahan yaitu pertama, deklarasi ijarah merupakan pernyataan dari debitur bahwa melalui akad ijarah debitur menyewa dari bank baik dalam bentuk barang atau tempat yang relevan, ketika masa sewa selesai dengan pembayaran sewa yang dilakukan sesuai kesepakatan maka pada akhir masa sewa barang atau jasa dapat dimiliki oleh debitur. kedua, pernyataan kesanggupan untuk membeli, merupakan pernyataan yang dilakukan oleh debitur yang memberikan kepastian bahwa debitur akan membeli barang atau jasa yang disewakan tersebut, ketiga, pernyataan kesanggupan untuk menjual merupakan pernyataan yang dilakukan oleh debitur yang pada akhir masa sewa proses jual beli, keempat, akad pemeliharaan merupakan pernyataan dari debitur dalam proses masa sewa ada biaya pemeliharaan.

Pada proses perjanjian ijarah muntahia bittamlik akad-akad tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan untuk memberikan suatu keabsahan akad, jika hanya dilakukan secara parsial misalnya hanya akad sewa saja atau beli saja maka konsep akad tersebut tentunya menyalahi ketentuan akad. Konsep akad ijarah yang berbasis pada akad sewa menyewa merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad jual beli yang pada akhir masa sewa penyewa akan memiliki objek barang tersebut. Memaknai suatu akad ijarah yang diakhiri dengan kepemilikan tidak sama dengan akad sewa menyewa murni yang lajim dilakukan oleh masyarakat. Konsep beberapa akad yang disatukan dalam ijarah adalah suatu hal yang mubah di dalam fiqh muamalah selagi tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dalam syariat.

Pengembangan konsep akad muamalah dengan berbagai moda akad seperti murabah, mudharobah, ijarah dan akad lainnya yang lajim ditawarkan oleh bank syariah, namun ada beberapa konsep akad yang memiliki kencendrungan proteksi kerugian dan risikonya cukup tinggi tidak ditawarkan oleh bank syariah seperti konsep muzaroah yang ada dalam fikih muamalah. Bank syariah menawarkan moda akad yang relatif risikonya dapat dimitigasi dengan baik dan mengesampingkan konsep akad yang memiliki risiko yang besar seperti muzaroah dalam pertanian.

## **Pemahaman Nasabah Terhadap Perjanjian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahia Bittamlik* dalam Tatanan Praktis**

Dalam akad ijarah konsumen pada lajimnya memahami akad sewa menyewa saja, konsep akad sewa menyewa hanya ada pada konsep bank syariah, karena bank konvensional tidak menawarkan perjanjian berbasis sewa menyewa, konsep yang ditawarkan oleh bank konvensional akan selalu berbasis pada perjanjian kredit dalam bentuk apapun fasilitas penawaran produk baik over draf, revolving loan, KPR dan produk bank lainnya. Lain halnya dengan bank syariah yang menawarkan berbagai macam produk yang berbasis pada fiqh muamalah seperti akad ijarah yang pada dasarnya adalah sewa menyewa baik jasa ataupun barang.

Dalam akad ijarah (*muajjir*) sebagai pemilik aset akan menyerahkan kebendaan kepada penyewa (*musta'jur*). Pada konteks ini pemilik aset memberikan manfaat kebendaan kepada penyewa dengan sejumlah harga yang telah disepakati, sehingga dalam konteks ekonomi islam sewa menyewa ini merupakan media atau instrumen yang menghubungkan pemilik barang dengan penyewa sebagai penerima manfaat barang. Dalam konteks ini masyarakat sangat memahami dasar dari sewa menyewa, akan tetapi untuk sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang sewa yaitu ijarah muntahia bittamlik tidak cukup banyak dipahami. Oleh karenanya sangat penting untuk diberikan penjelasan yang kongkrit dalam tatanan akad praktisnya.

“Ijarah merupakan perjanjian sewa atau kontrak sewa yang diatur berdasarkan prinsip-prinsip syari’ah. Ijarah, dalam konteks ekonomi Islam, diibaratkan sebagai sebuah jembatan yang menghubungkan pemilik aset dengan mereka yang membutuhkan manfaatnya. Jembatan ini kokoh didirikan atas dasar akad yang sah, di mana pemilik aset (*muajjir*) menyerahkan hak guna bendanya kepada penyewa (*musta'jur*)”.<sup>7</sup>

Pada dasarnya segala sesuatu hal dalam mu’amalah bersifat mubah yaitu kebolehan selagi tidak ada dalil yang melarang. Para pakar ekonomi islam memberikan pandangan inovasi dalam akad sangat dianjurkan untuk memberikan pilihan akad kepada masyarakat yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Salah satu inovasi akad adalah pada produk ijarah muntahia bittamlik. Masyarakat pada umumnya bertanya kenapa akad ijarah disebut sebagai inovasi, karena pada dasarkan akad-akad tersebut tidak berdiri sendiri dimana penggabungan akad sewa dengan akad jual beli dan hibah. Konsepsi dua akad tersebut dirasa memiliki keranjuan jika melihat pada ketentuan hukum positif yang dimana hanya mengenal satu akad dalam satu perjanjian. Contoh akad Over Draf pengajuan untuk modal kerja berbasis pada akan kredit atau pinjam meminjam uang untuk modal kerja dengan ketentuan bunga, provisi administrasi. Tidak ada beberapa perjanjian yang digabungkan dalam satu perjanjian pada produk bank konvensional, sehingga konsep akad ini yang membedakan secara fundamental dengan bank syariah.

---

<sup>7</sup> Aurellia, Almirah Luthfiyah Nur, and Fauzatul Laily Nisa. "ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH." *Jurnal Rumpun Manajemen Dan Ekonomi* 1.3 (2024): 97-107. hlm. 106.

“Meski model akad baru tersebut merupakan sebuah langkah yang inovatif, namun hal tersebut masih menimbulkan polemik. Pasalnya, dari sisi penggabungan akadnya sendiri di kalangan para ulama Imam Mazhab masih menjadi khilafiah (perbedaan), belum lagi nanti di tinjau dari hukum positif yang ada di Indonesia, apakah sudah sesuai atau justru malah tumpang tindih.”<sup>8</sup>

Perbedaan dalam konsep akad menjadi khilafiyah dikalangan ulama, namun hal tersebut tidak menghilangkan makna kebolehan akad pada produk bank syariah. Pemahaman ini tentunya harus secara serius disampaikan konsep akad tersebut kepada konsumen, sehingga konsumen tidak hanya mengikuti dari bank tanpa pengetahuan yang mumpuni dan nilai akad terdistorsi karena pemahaman yang tidak disampaikan kepada konsumen. Beberapa penjelasan singkat mengenai ijarah muntahia bittamlik dapat disampaikan sebagai berikut.

“Secara terminologi, Akad IMBT adalah akad yang berakhir dengan kepemilikan pada akhir kontrak dengan cara hibah atau ba’i (jual-beli). Adapun kombinasi dari akad ini adalah akad ijarah, hibah dan jual beli yang diikuti dengan janji (*wa ’d*). Tujuan utama dari akad IMBT yaitu sebagai fasilitas bagi nasabah akan kebutuhan barang atau jasa melalui penangguhan pembayaran”<sup>9</sup>

Beberapa hal yang paling mendasar dari akad ijarah muntahia bittamlik adalah jangka waktu, karena pada hakikatnya jangka waktu tersebut akan membatasi berakhirnya suatu akad. Pertama, Masa kontrak berakhir jika waktu yang telah disepakati telah sampai, kedua, pada masa sewa dimungkinkan nasahah untuk melunasi sewa sampai akhir masa sewa maka pemberi sewa dalam hal ini pihak bank diwajibkan untuk memberikan diskon atau pengurangan, ketiga, penyewa dalam hal ini tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran sewa sehingga objek sewa dinyatakan ditarik.<sup>10</sup>

Dari berbagai definisi mengenai ijarah muntahia bittamlik diantaranya dari Bank Indonesia bahwa ijarah merupakan suatu akad pembiayaan dengan kententuan membayar sewa yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Keharusan adanya imbalan sewa merupakan pembeda dari akad lain, karena peruntukan pembayaran adalah sewa bukan hutang. Senada dengan Majelis Ulama Indonesia yang memberikan definisi ijarah merupakan akan yang berdasarkan pada akad pembiayaan dimana ada penyewa dan pemberi sewa, dimana penyewa dibebankan kewajiban untuk membayar sewa selama masa sewa yang telah disepakati secara bersama.<sup>11</sup> Persaingan di dalam perbankan merupakan salah satu alasan bank syariah harus memiliki kekhasan dalam akad pembiayaan. Pembeda itu yang akan memberikan dampak

<sup>8</sup> Dzubyan, Daffa Muhammad. "Analisis akad ijarah muntahiya bittamlik (imbt) dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di indonesia." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3.2 (2019): 181-196. hlm. 182.

<sup>9</sup> Rahman, Taufiqur. *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer*. Vol. 1. Academia Publication, 2021. hlm. 30.

<sup>10</sup> Hendra, Hendra, et al. "Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada Perusahaan Leasing dalam Perspektif Fikih Muamalah: Studi Kasus PT. Adira Finance." *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 6.3 (2024): 2952-2965. hlm. 2956.

<sup>11</sup> Primadhany, Erry Fitrya. "Analisis Konsep Shafqataini Fi Shafqatin Pada Hybrid contract Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (Imbt)." *Journal Evidence Of Law* 2.2 (2023): 47-62.

kepada masyarakat untuk memilih bank syariah, dengan moda multi kontrak menjadi bagian dari keunggulan bank syariah yang dapat ditawarkan kepada masyarakat luas.

“The development of Islamic Financial Institutions (LKS) requires multiple contracts, so that Islamic banking products in Indonesia can meet the needs and compete in modern competition.”<sup>12</sup>

Harapan bank syariah sebagai bank yang berbeda disaat yang sama bank syariah juga bisa menjadi alternatif yang dapat memberikan kenyamanan secara syariah dan dapat juga memfasilitasi masyarakat dalam menerima berbagai fasilitas usaha dan meringankan dari beban yang dapat ditempuh oleh konsumen. Contohnya adalah pada akad ijarah jika pelunasan dipercepat pada masa sewa diberikan diskon dan keringanan, sehingga dapat memberikan keuntungan kepada nasabah sekaligus menjadi pembeda dari bank konvensional. Beberapa penelitian terdahulu disampaikan bahwa pemahaman nasabah terhadap akad syariah khususnya ijarah muntahia bittamlik diperlukan sosialisasi yang secara terus menerus sehingga dapat memberikan edukasi.

“Proses perpindahan kepemilikan barang dari bank ke nasabah, yang dilakukan setelah masa sewa berakhir, serta adanya opsi hibah, menjadikan IMBT sebagai solusi alternatif bagi nasabah yang membutuhkan bantuan finansial.”<sup>13</sup> Minimnya pengetahuan akan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik secara umum di kalangan nasabah dan secara khusus di kalangan civitas Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar, dan juga secara spesifik dari segi agunan cicilan/sewaan yang bersifat fleksibel atau non flat.<sup>14</sup> “Dalam perbankan syariah, IMBT dapat digunakan dalam dua jenis: Pertama, untuk pembiayaan investasi, seperti untuk membeli mesin atau barang modal lainnya; Kedua, untuk pembiayaan konsumen, seperti membeli rumah atau mobil. Perbankan syariah memperlakukan pembiayaan ijarah dan IMBT dengan cara yang sama seperti pembiayaan murabahah”.<sup>15</sup>

Dari berbagai hasil penelitian terdahulu menegaskan pentingnya pemahaman nasabah untuk keabsahan suatu akad dari awal proses pengajuan sampai proses akad tersebut selesai. Pemberian pemahaman kepada nasabah dapat dilakukan dengan penjelasan secara sederhana makna akad ijarah muntahia bittamlik kepada nasabah dan menjelaskan bagian penting dari setiap akan dalam tatanan praktisnya. Dengan pemahaman nasabah yang baik maka akan memberikan dampak yang positif bagi bank syariah dan nasabah.

---

<sup>12</sup> Setiawan, Iwan, et al. "Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik in Indonesia Sharia Financial Institutions." *Ekbis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis* 6.1 (2022): 59-73. hlm. 69.

<sup>13</sup> Astuti, Widi, and Epen Supendi. "Analisis Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Pengajuan Kebutuhan Nasabah." *DIRHAM: Jurnal Ekonomi Islam* 6.1 (2025): 1-11. hlm. 10.

<sup>14</sup> Dahri, Muh Ihsan, Rahman Ambo Masse, and Fadli Andi Natsif. "Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Waad pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di BMI Makassar." *BUSTANUL FUQAHAH: Jurnal Bidang Hukum Islam* 5.2 (2024): 373-387. hlm. 386.

<sup>15</sup> Imaniyah, Helwatin, and Anna Zakiyah Hastriana. "PENERAPAN IKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) DI BANK SYARIAH." *Jurnal Landraad* 3.1 (2024): 220-230. hlm. 228.

## **PENUTUP**

Pertama, Keabsahan akan perjanjian pembiayaan *ijarah muntahia bittamlik* pada akad pembiayaan bank syariah bisa diwujudkan dengan terpenuhinya rangkaian akad kontrak utama dan kontrak asesoir yang terdiri dari perjanjian pembiayaan ijarah, deklarasi ijarah, pemberitahuan transaksi, pernyataan kesanggupan untuk membeli, pernyataan kesanggupan untuk menjual dan akad pemeliharaan yang merupakan satu kesatuan dalam praktik transaksinya, jika salah satu perjanjian tambahan tersebut tidak dilakukan maka tidak sah akad tersebut karena tidak terpenuhinya perjanjian secara lengkap. Kedua, pemahaman konsumen terhadap akad perjanjian *ijarah muntahia bittamlik* yang berbasis pada akad sewa menyewa dan jual beli belum cukup dipahami sehingga ini menjadi salah satu kendala dalam praktik perjanjian tersebut.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Aurellia, Almirah Luthfiyah Nur, and Fauzatul Laily Nisa. "ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH." *Jurnal Rumpun Manajemen Dan Ekonomi* 1.3 (2024): 97-107.
- Astuti, Widi, and Epen Supendi. "Analisis Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Pengajuan Kebutuhan Nasabah." *DIRHAM: Jurnal Ekonomi Islam* 6.1 (2025): 1-11.
- Dzubyan, Daffa Muhammad. "Analisis akad ijarah muntahiya bittamlik (imbt) dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di indonesia." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3.2 (2019): 181-196.
- Dahri, Muh Ihsan, Rahman Ambo Masse, and Fadli Andi Natsif. "Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Waad pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di BMI Makassar." *BUSTANUL FUQAHĀ: Jurnal Bidang Hukum Islam* 5.2 (2024): 373-387.
- Hendra, Hendra, et al. "Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada Perusahaan Leasing dalam Perspektif Fikih Muamalah: Studi Kasus PT. Adira Finance." *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 6.3 (2024): 2952-2965.
- Imaniyah, Helwatin, and Anna Zakiyah Hastriana. "PENERAPAN IKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) DI BANK SYARIAH." *Jurnal Landraad* 3.1 (2024): 220-230.
- Karim, Adiwarman A. "Bank Islam: Analisis fiqh dan keuangan." (2011).

Rahman, Taufiqur. *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer*. Vol. 1. Academia Publication, 2021.

Setiawan, Iwan, et al. "Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik in Indonesia Sharia Financial Institutions." *Ekbis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis* 6.1 (2022): 59-73.

Sutan Remy Sjahdeini, S. H. *Perbankan Syariah: Produk-produk dan aspek-aspek hukumnya*. Kencana, 2018.

Primadhyany, Erry Fitrya. "Analisis Konsep Shafqataini Fi Shafqatin Pada Hybrid contract Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (Imbt)." *Journal Evidence Of Law* 2.2 (2023): 47-62.