

## AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK PERBANKAN SYARIAH SEBAGAI SEWA MANFAAT

Deva Nabilah<sup>1</sup>, Shofwatul Alaqoh<sup>2</sup>, Benny Sultan<sup>3</sup>  
E-mail: <sup>1</sup>[devanabilah@uinmataram.ac.id](mailto:devanabilah@uinmataram.ac.id), <sup>2</sup>[shofwa.ova@gmail.com](mailto:shofwa.ova@gmail.com)  
<sup>3</sup>[bennysultan123@gmail.com](mailto:bennysultan123@gmail.com)

---

### ABSTRAK

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah pengabungan dua akad atas perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Penelitian ini mengkaji bagaimana perspektif atau pandangan dari Hukum Ekonomi Syariah terhadap *ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai sewa manfaat terhadap praktik perbankan syariah. Jenis data penelitian adalah yuridis normatif dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa studi pustaka dengan mengumpulkan dokumen dan data untuk diolah menggunakan metode analisis. Hasil penelitian ini Bank Syariah mengaplikasikan *ijarah muntahiyah bi at-tamlik* sebagai produk dalam pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang diperuntukan untuk; a) Pembiayaan Investasi bahwa bank menyalurkan pembiayaan untuk pengadaan barang-barang modal produktif seperti mesin, b) Pembiayaan Konsumer seperti pembelian rumah, mobil dan lainnya.

**Kata Kunci:** *Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Perbankan Syariah, Sewa Manfaat.*

### ABSTRACT

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik is a combination of two rental agreements between the bank as the lessor and the customer as the lessee for an item which is the object of the rental for a certain period of time through payment of rent by the customer to the bank, which binds the bank to transfer ownership of the rental object to the lessee after end of rental period. This research examines the perspective or views of Sharia Economic Law on ijarah Muntahiyah bittamlik as a lease of benefits for sharia banking practices. The type of research data is normative juridical using data collection methods in the form of library studies by collecting documents and data to be processed using analytical methods. The results of this research are that Sharia Banks apply ijarah mutaniah bi at-tamlik as a product in medium-term and long-term financing intended for; a) Investment Financing where banks channel financing for the procurement of productive capital goods such as machines, b) Consumer Financing such as purchasing houses, cars etc.*

**Keywords:** *Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Sharia Banking, Benefit Leasing.*

## PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi dan semua sektor yang ada di dunia secara pesat, Indonesia yang merupakan negara mempunyai sektor perbankan Syariah juga ikut berkembang pesat. Peran bank syariah tidak terbatas pada menegakkan hukum yang ada; sebaliknya, pegawai dan praktisi bank yang telah memahami prinsip-prinsip perbankan Islam harus berupaya untuk terus meningkatkan dan berinovasi dalam operasional perbankan, yang mencakup pengembangan masyarakat, pengelolaan investasi, dan asuransi. Faktanya, inovasi perbankan syariah mulai berdampak pada sektor usaha lain yang juga menggunakan sistem perbankan syariah dalam operasionalnya. Misalnya lembaga pembiayaan syariah, lembaga pegadaian syariah, dan lain sebagainya.

Salah satu inovasi dari praktik bisnis berbagai lembaga keuangan syariah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern adalah penggunaan *Hybrid Contract*.<sup>1</sup> serta munculnya berbagai macam bentuk akad baru<sup>2</sup> sebagai bentuk penyesuaian kebutuhan masyarakat dan kemajuan perkembangan zaman semakin maju dan modern yang berubah secara pesat, disertakan dengan perkembangan penduduk Indonesia yang mayoritas beragama Islam terus meningkat. *Ijarah Muntahiyah bittamlik* yang merupakan gabungan antara akad sewa dengan akad jual beli dan akad sewa dengan hibah pada akhir masa sewa merupakan salah satu jenis akad baru yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah saat ini.<sup>3</sup>

Hasil kesepakatan dua pihak untuk melakukan muamalah adalah penggabungan kedua akad tersebut. Dengan demikian, akibat hukum dari penggabungan kontrak-kontrak tersebut adalah seluruh hak dan kewajiban yang timbul dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, mempunyai status yang sama dengan akibat hukum dari satu kontrak tunggal<sup>4</sup>. Akad dan syarat-syarat lain yang terdapat dalam

---

<sup>1</sup> *Hybrid Contract* adalah suatu kontrak yang menghimpun beberapa akad dalam satu kontrak, sebagai bentuk perkembangan perbankan dan keuangan syariah syariah mengalami kemajuan yang sangat pesat dan menghadapi tantangan yang makin kompleks.

<sup>2</sup> Nasrulloh Ali Munif, "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia" *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 4.1 (2016) <<https://doi.org/10.21274/ahkam.2016.4.1.57-80>>.

<sup>3</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 165.

<sup>4</sup> *Ibid*

produk harus dicermati secara cermat untuk menentukan apakah suatu produk perbankan syariah memenuhi prinsip syariah atau tidak.

Fatwa Nomor 27 Tahun 2002 tentang Akad *ijarah al-muntahiyah bi al tamlik* disebut juga IMBT, dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia melalui Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI dalam rangka memenuhi harapan dan aspirasi masyarakat mengenai perekonomian dan keuangan. dengan cara yang akurat dan sesuai dengan ajaran Islam. Kepastian hukum langsung tercipta dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dengan dukungan pemerintah melalui peraturan yang mengesahkan fatwa ini. Hal ini memungkinkan masyarakat untuk menggunakan akad dengan aman dan nyaman dalam bertransaksi keuangan, baik yang dilakukan oleh perorangan maupun lembaga keuangan berbasis syariah sebagai inovasi baru dalam penggabungan dua akad.

## PEMBAHASAN

### A. Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

#### 1. Pengertian Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Istilah “*kontrak sewa yang berakhir dengan hak milik*” atau “*Ijarah Muntahiyah bittamlik*” pada hakikatnya merupakan istilah terkini yang belum digunakan oleh para fuqaha terdahulu. Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah salah satu jenis perjanjian sewa guna usaha dimana penyewa tetap mempertahankan kepemilikan barang setelah selesai. Dalam Islam, perjanjian sewa disebut dengan *ijarah*, yaitu perjanjian pengalihan hak pakai suatu barang atau jasa dengan imbalan pembayaran upah sewa, tanpa berpindah kepemilikan barang setelahnya.<sup>5</sup> *Ijarah muntahiyah bittamlik* menurut Kamus Ekonomi Syariah adalah *ijarah* dengan janji (*wa'd*) yang mengikat para pihak. menyewakan untuk memberikan kepemilikan kepada penyewa.<sup>6</sup>

Menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19 ayat (1) huruf f mengartikan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai suatu pengaturan keuangan yang mengalihkan hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari suatu barang atau jasa dengan

---

<sup>5</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2015). Hlm. 177.

<sup>6</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).

imbalan uang, dengan kemungkinan di kemudian hari mengalihkan kepemilikan barang atau jasa<sup>7</sup> Adapun *al-ijarah* adalah istilah bayaran, yaitu imbalan yang diterima sebagai imbalan atas kerja. “*At-ta’jiir/al-ijarah (sewa)*” dan “*at-tamliik (kepemilikan)*” merupakan ungkapan *Ijarah Muntahiyah bittamlik*. Secara linguistik, *at-ta’jiir*; berasal dari kata *al-ajr* yang berarti imbalan kerja dan juga berarti pahala<sup>8</sup>.

Adapun *al-ijarah* menurut para ulama adalah akad pekerjaan yang jelas dengan ketidakseimbangan yang nyata dan tempo waktu yang jelas, atau akad yang nyata-nyata memberi manfaat bagi mubah<sup>9</sup> Sedangkan kata “*at-tamliik*” mempunyai arti “menjadikan orang lain mempunyai sesuatu”. Ungkapan tersebut mengklaim bahwa makna linguistiknya tetap benar. Lebih lanjut, *at-tamliik* dapat merujuk pada kepemilikan suatu barang atau keuntungan, baik ada perdagangan maupun tidak. Ini adalah jual beli jika kepemilikan sesuatu dialihkan melalui pertukaran. Disebut sebagai sewa jika kepemilikan manfaatnya berpindah.

Akad sewa beli adalah suatu akad sewa yang memuat opsi untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda yang disewakan kepada penyewa setelah masa akadnya berakhir, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Ijarah*<sup>10</sup> Akad *Muntahiyah Bittamlik*. Akad *ijarah* terlebih dahulu harus dilengkapi dengan barang yang disewa.

Hal ini bertujuan untuk menghindari hal-hal yang dilarang oleh syariat, yaitu memiliki dua akad dalam satu transaksi. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* diartikan sebagai transaksi sewa dimana pemilik barang sewaan menyewakannya kepada penyewa dengan imbalan pembayaran, dengan opsi untuk mengalihkan kepemilikan atas barang sewaan tersebut. Definisi tersebut juga terdapat dalam Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran Surat Edaran Bank

---

<sup>7</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867, Pasal 19 ayat (1) huruf f: menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip SyariahMardani.

<sup>8</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 165.

Karim.

<sup>9</sup> *Ibid.* Hlm. 128.

<sup>10</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Al-Tamlik* (Indonesia, 2002).

Indonesia No. 10/31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa:

- a. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah perjanjian sewa yang mengikat pihak bank untuk memberikan hak milik kepada penyewa atas barang yang disewakan setelah masa sewa berakhir. Masing-masing saling membayar sewa atas suatu barang yang menjadi obyek sewa untuk jangka waktu tertentu.
- b. Bank syariah wajib melaksanakan pendanaan sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia yang berlaku dan prinsip syariah, berdasarkan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.
- c. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* tidak diperbolehkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sebelum masa sewa berakhir.

## **2. Rukun dan Syarat Akad *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik***

Dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat-syarat akad *ijarah* dalam fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000<sup>11</sup> adalah sebagai berikut karena ketentuan umum Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III /2022 tentang *Ijarah Mutahiyah bi al-Tamlik*:

### **Rukun:**

- a. Penyewa (*musta'jir*), yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan adalah nasabah;
- b. Pemilik barang (*mua'ajjir*), adalah pemilik barang (*mua'ajjir*), atau pemilik barang yang dijadikan objek sewa;
- c. Harta sewa (*mu'jur*), atau hasil-hasil yang disewakan menurut syarat-syarat sebagai berikut:
  - 1) Keuntungan penggunaan produk dan/atau jasa merupakan tujuan *ijarah*;

---

<sup>11</sup> MUI. Pada Ketentuan Umum Pertama Pasal (1): Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-*Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.

- 2) Keunggulan produk atau jasa harus dapat diukur dan dilaksanakan berdasarkan ketentuan kontrak;
  - 3) Keunggulan produk atau jasa harus dapat diterima;
  - 4) Kapasitas untuk melaksanakan manfaat harus tulus dan sesuai dengan syariah;
  - 5) Manfaatnya harus dinyatakan secara jelas guna menghilangkan kecacatan yang menimbulkan perdebatan;
  - 6) Manfaatnya harus dirinci secara tepat, termasuk jangka waktunya. Dapat diidentifikasi melalui karakteristik atau standar fisik;
  - 7) Nasabah berjanji untuk membayar sewa atau gaji Lembaga Keuangan Syariah sebagai imbalan atas manfaat. Dalam *Ijarah* suatu barang yang dapat dijadikan harga jual beli juga dapat dijadikan sebagai sewa atau pendapatan;
  - 8) Upah atau kompensasi dapat diberikan dalam bentuk jasa atau keuntungan lain yang serupa dengan tujuan kontrak;
  - 9) Ketentuan (fleksibilitas) dalam hal Lokasi, waktu, dan jarak dapat dicapai Ketika memutuskan sewa atau kompensasi.
- d. Harga sewa/keuntungan sewa (*ujrah*), yaitu kelebihan atau manfaat yang diterima *mu'ajjir*;
- e. Ijab Kabul, yang mengacu pada pengalihan produk

**Syarat:**

- a. Kesiadaan pihak yang melaksanakan kontrak;
- b. *Ma'jur* mempunyai manfaat dan penggunaannya diperbolehkan dalam Islam (tidak dilarang oleh hukum Islam); ia mempunyai nilai atau dapat diukur; dan penyewa wajib memberikan kepada pemilik harta manfaat transaksi *ijarah muntahiyah bittamlik*.<sup>12</sup>

**3. Hak dan Kewajiban dari Pihak-Pihak dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik***

- a. Hak perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) adalah sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011). Hlm. 164.

- 1) Memungut uang sewa dari penyewa (*musta'jir*)
  - 2) Apabila penyewa (*musta'jir*) tidak dapat menemukan penyewa pengganti atau mengalihkan hak milik atas suatu barang selama masa sewa, maka pada akhir masa sewa, mengalihkan barang *ijarah muntahiyah bittamlik* tersebut kepada penyewa lain yang mampu melakukannya;
  - 3) Pencabutan objek *ijarah muntahiyah bittamlik* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar uang sewa sesuai yang diperjanjikan.
- b. Tanggung jawab Perusahaan pembiayaan sebagai penyewa (*muajjir*) terdiri dari:
- 1) Menyewakan barang sewaan dari *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*;
  - 2) Bertanggung jawab atas pemeliharaan barang tersebut, kecuali ditentukan lain, dan
  - 3) Menjamin bahwa barang dari *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* bebas dari cacat dan mampu berfungsi sebagaimana mestinya.
- c. Diantara hak penyewa (*musta'jir*) adalah:
- 1) Menerapkan tujuan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sesuai dengan parameter yang telah ditetapkan;
  - 2) Penerimaan barang *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, perpanjang masa sewa, atau dalam hal hak milik atas barang *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, tidak dapat dialihkan, mencari pemohon pengganti, dan;
  - 3) Melakukan pembayaran sewa sesuai jadwal.
- d. Berikut ini diantara kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain:
- 1) Membayar uang sewa yang telah disepakati;
  - 2) Merawat dan memanfaatkan harta *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sesuai ketentuan;
  - 3) Menolak untuk menyewakan barang *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* kepada orang lain, dan
  - 4) Memelihara barang *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dengan melakukan perbaikan (tidak material)

## **B. Analisis Akad *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik* Dalam Praktik Perbankan Syariah Di Indonesia**

### **1. Akad *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik* Dalam Praktik Perbankan Syariah**

Dalam perbankan syariah, bank berperan sebagai pemberi janji, investor, dan penyedia dana melalui penggunaan produk ijarah dan *ijarah mutahiyah bi at-tamlik*. Tujuan dari *ijarah mutahiyah bi at-tamlik* yang merupakan produk yang ditawarkan bank syariah adalah pembiayaan jangka menengah dan panjang;

- a) Pembiayaan Investasi bahwa bank menyalurkan pembiayaan untuk pengadaan barang-barang modal produktif seperti mesin,
- b) Pembiayaan Konsumer seperti pembelian rumah, mobil dll.

Fatwa DSN MUI dan standar baku yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan tetap menjadi landasan standar operasional bank syariah dalam menawarkan barangnya. Bank dapat melaksanakan akad *ijarah* murni, akad *ijarah mutahiyah bi at-tamlik*, atau sewa guna usaha dalam pelaksanaannya. Namun karena lebih mudah dalam pembukuannya, maka lembaga-lembaga tersebut umumnya lebih sering menggunakan akad *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik*. Selain itu, Bank tidak perlu khawatir dalam mengelola aset karena setelah berakhirnya masa akad ijarah, proses peralihan hak kepemilikan dilakukan melalui akad *hibah* atau *bai'*<sup>13</sup>. Terkait perihal penyewaan ini, Ibnu Qudamah dalam kitabnya *al-mughni* men-tarjih pendapat yang memperbolehkan transaksi ini jika objek sudah dimiliki;

1. Akad Ijarah ditandatangani oleh Bank dan Nasabah yang memuat rincian biaya sewa, jangka waktu, dan biaya pemeliharaan. Bank menjamin bahwa, jika nasabah dapat memenuhi tanggung jawabnya, kepemilikan objek sewaan akan dialihkan kepadanya pada saat itu. Setelah itu, pelanggan diberikan produk untuk dimanfaatkan;
2. Pada awal kontrak, nasabah setuju untuk membayar kepada Bank sejumlah biaya atau uang sewa yang telah ditentukan sebelumnya secara kredit atau secara berulang.
3. Dengan berakhirnya jangka waktu penyewaan barang, bank dapat mengadakan akad baru (pemilik barang yang disewakan dapat memberikan pilihan sesuai dengan fatwa DSN-MUI) untuk mengalihkan kepemilikan barang kepada nasabah dengan hibah. Seperti, akad atau *bai'* yang memuat beberapa akad mengenai harga jual.

---

<sup>13</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001). Hlm. 177.

4. Alternatif pemindahan kepemilikan objek sewa;

- a) Bank (*mu'jir*) melaksanakan akad jual beli, atau akad bai, jika bank menentukan bahwa nasabah mempunyai dana (*musta'jir*) yang diperlukan untuk menutupi biaya sewa yang relatif rendah. Pelanggan harus membeli barang tersebut dengan harga yang telah disepakati pada akhir masa sewa karena biaya sewa yang diajukannya relatif kecil dan akumulasi nilai sewa yang diserahkannya hingga akhir masa sewa tidak dapat menyamai harga pembelian untuk mengimbangi kekurangan. Jika tidak, barang sewaan dapat diambil kembali oleh Bank.
- b) Perjanjian hibah: Bank (*mu'jir*) memilih perjanjian ini jika ditentukan bahwa penyewa mempunyai kemampuan keuangan (*musta'jir*) yang cukup besar untuk menutupi biaya sewa. Sewa kumulatif pada akhir masa sewa cukup untuk menutup harga pembelian barang yang disewakan ditambah margin keuntungan yang ditetapkan bank karena biaya sewa yang cukup tinggi. Dengan demikian, bank mampu memberikan.

Perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip sewa beli antara bank syariah dan nasabah menggunakan struktur hukum perjanjian tidak ternama, karena tidak diatur oleh KUH perdata. Menurut pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Segala perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya,” para pihak dapat menyepakati bentuk dan isi perjanjian “Tanpa Nama” sebagai sarana penyelesaian perselisihan di antara mereka. Baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak dapat menjadi subyek perjanjian ini.<sup>14</sup> Oleh karena itu, suatu perjanjian sah apabila tujuannya adalah barang bergerak. Ini juga merupakan perjanjian formal jika tujuan kesepakatannya adalah real estate. Perjanjian sewa beli juga termasuk perjanjian secara timbal balik terhadap para pihak.

## **2. Analisis Akad Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik Perbankan Syariah Sebagai Sewa Manfaat**

Akad *Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik* merupakan suatu perjanjian sewa dimana nasabah selaku penyewa membayar uang sewa kepada bank pemilik barang untuk

---

<sup>14</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1388 ayat (1).

jangka waktu yang telah ditentukan. Di akhir masa sewa, pelanggan mempunyai pilihan untuk terus menyewa dengan harga yang disepakati atau memiliki barang dengan harga yang disepakati. Berdasarkan akad *Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik*, Bank selaku pemilik barang yang akan disewa wajib menyediakan kepada Nasabah produk-produk yang dijelaskan secara lengkap sebagai tanggapan atas permintaannya. Harga dasar sewa, *ujroh*/biaya, cicilan sewa, biaya administrasi, bea materai, biaya notaris, dan biaya-biaya lain yang sebanding yang akan ditentukan dalam akad, semuanya dimaksudkan agar diperhitungkan secara akurat. Tujuan dalam suatu pinjaman mempunyai banyak macam; seperti membeli suatu produk, menyewa tempat, bahkan *take over* antar bank dengan melibatkan pemindahan pinjaman KPR dari satu bank ke bank lain. Contoh dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik* dengan menggunakan akad *qardh* dengan menyediakan dana untuk melunasi hutang nasabah. pihak bank menyediakan biaya untuk *take over* pembiayaan di salah satu tempat kredit yaitu dengan kesepakatan 0.314% sebagai perhitungan keuntungan, yang dapat diperhitungkan sebagai berikut:

Besaran biaya *take over* : Rp6.500.000,-  
 Jangka waktu : 2 tahun (24 bulan)  
 Periode angsuran : 16 November 2022 hingga 16 November 2022  
 Penyusutan *Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik* perbulan:  
Harga Perolehan Barang = Rp6.500.000,- = Rp.270.833,-  
 Masa Angsuran 24 bulan  
 Biaya perbulan : Rp.270.833,-  
 Total biaya : Rp.270.833,- (24 bulan)  
 Keuntungan : 0.314%

Biaya Sewa ke	Tanggal Pembayaran	Biaya
1 ke 24	16 November 2022 hingga 16 November 2022	Rp. 270.833,- x 24 bulan
Total Biaya		Rp.270.833,-

Pendapatan Akad perbulan = Modal *take over* + (n% x modal *take over*)

$$\begin{aligned}
&= \underline{\text{Rp6.500.000,-}} (0.314\% \times \underline{\text{Rp6.500.000,-}}) \\
&= \text{Rp6.500.000,-} + \text{Rp2.044.000,-} \\
&= \text{Rp356.000,- (perbulan)/ Rp8.544.000,- /2 tahun} \\
\text{Keuntungan} &= \text{Rp8.544.000,- Rp6.500.000,-} \\
&= \text{Rp2.044.000,-}
\end{aligned}$$

Bank syariah menyediakan biaya untuk *take over* kepada nasabah dengan total harga Rp8.544.000 dan mengambil perhitungan untung sebesar Rp2.044.000,- dari keuntungan 0.314%.

Perhitungan diatas diluar dari biaya administrasi, materai, notaris, tabungan serta asuransi yang wajib dibayar oleh Nasabah. Jika pada masa angsuran terjadi cedera janji maka pihak perbankan berhak menghentikan jangka waktu sewa serta mengembalikan atau menyerahkan kembali objek sewa kepada bank dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan objek sewa, melakukan penyitaan dan menjual barang jaminan tanpa harus menunggu putusan dari pengadilan, menjual barang jaminan, dan lain sebagainya yang telah terdapat dalam pasal-pasal akad.

Perjanjian antara Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik untuk pengambilalihan pembiayaan merupakan contoh bagaimana perbankan dan keuangan syariah berkembang pesat dan bagaimana upaya dilakukan untuk menghadapi tantangan yang lebih kompleks. Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah harus mampu memenuhi tuntutan bisnis kontemporer dengan menawarkan produk-produk yang kreatif, bervariasi, dan memuaskan. Untuk menjawab tantangan tersebut, dewan syariah, akademisi, konsultan, regulator, dan praktisi di bidang keuangan syariah harus selalu proaktif dan inovatif dalam menyikapi kemajuan tersebut. Dewan Syariah dituntut aktif dan kreatif mengeluarkan fatwa-fatwa yang dibutuhkan industri sesuai tuntutan zaman; praktisi dituntut kreatif dalam melakukan inovasi produk; regulator membuat peraturan yang mengatur dan mengawasi produk yang dilaksanakan oleh praktisi; dan akademisi juga dituntut memberikan pencerahan dan bimbingan keilmuan agar regulasi dan produknya mendukung kebutuhan industri yang modern dan benar atau tidak menyimpang dari prinsip syariah.

Salah satu pilar penting untuk menciptakan produk perbankan dan keuangan syariah dalam menyahuti tuntutan kebutuhan masyarakat modern, adalah pengembangan *hibryd contract* seperti adanya Akad *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik*.

Dalam *hybrid contract* mempunyai banyak macam. Pertama, Multi Akad yang *mukhtalithah* (bercampur), Kedua, *Hybrid Contract* yang *mujtami'ah/mukhtalithah*, Kedua, *hybrid contract*, yang akad-akadnya tidak bercampur dan tidak melahirkan nama akad baru, Keempat, *Hybrid Contract* yang *mutanaqidhah* (akad-akad yang berlawanan) atau bentuk akad yang dilarang dalam syariah. Jika dikorelasikan dengan akad Akad *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik* dengan konsep *hybrid contract* dan macamnya. Akad *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik* telah sesuai jika didalamnya tidak terdapat sesuatu yang dilarang dalam syariah seperti menggabungkan akad *qardh* dengan janji hadiah.

### KESIMPULAN

Perjanjian sewa yang dikenal dengan *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik* memberikan kepemilikan barang kepada penyewa pada akhir sewa. Dalam Islam, perjanjian sewa disebut dengan *ijarah*, yaitu perjanjian untuk mengalihkan hak guna suatu produk atau jasa dengan imbalan pembayaran upah sewa, tanpa berpindah kepemilikan barang setelahnya. Dengan demikian, *Ijarah Muntahiah Bi At-Tamlik* pada hakekatnya adalah akad sewa antara bank yang bertindak sebagai pemberi sewa dengan nasabah yang bertindak sebagai penyewa atas objek yang disewakan untuk jangka waktu yang telah ditentukan. melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

1. Bahwa dalam Bank Syariah mengaplikasikan *ijarah muntahiah bi at-tamlik* adalah produk yang digunakan oleh bank syariah untuk pembiayaan jangka menengah dan panjang yang bertujuan untuk;
  - a) Pembiayaan Investasi, yaitu bank menyalurkan pembiayaan untuk pembelian barang modal produktif seperti mesin;
  - b) Pembiayaan konsumen, seperti pembiayaan pembelian rumah, mobil, dan lain-lain.
2. Bahwa dalam penentuan hibah/jual beli dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* perlu adanya kesepakatan pada awal akad.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001).
- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2015).
- Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011).
- Karim, Adiwarmun A., *Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).
- MUI, Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Al-Tamlik* (Indonesia, 2002).
- Munif, Nasrulloh Ali, 'Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia', *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 4.1 (2016) <<https://doi.org/10.21274/ahkam.2016.4.1.57-80>>.
- Salamah, Nilatus, and Miftahur rahman, 'Analisis Akad Ijarah Muntahiah Bi At Tamlik Dalam Praktik Perbankan Syariah', *An-Nawa : Jurnal Studi Islam*, 4.1 (2022), 1–10 <<https://doi.org/10.37758/annawa.v4i1.367>>.