

PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAAHIYA BITTAMLIK (IMBT) DI BANK SYARIAH

Helwatin Imaniyah, Anna Zakiyah Hastriana
Institut Ilmu Keislaman Annuqayah

Email :

helwatin6@gmail.com
anna.asthow@gmail.com

Abstract

Sharia banking in Indonesia has experienced a significant increase in performance, as evidenced by the proliferation of Islamic financial institutions. The ijarah (rent) contract, which is frequently utilized in daily life, is one of the fascinating contracts to talk about. Human needs cause constant adjustments to this agreement. The contract ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT), sometimes referred to as al-ijarah thumma al-bai' (AITAB), and hire and buy are two examples of such modifications. This agreement uses two separate contracts, namely a lease contract (ijarah / leasing or renting) and a sale and purchase contract (bai' / purchase). IMBT contracts are comparable to the traditional lease agreements that are still in use today. The author finds that the IMBT contract can be a solution in providing affordable Public Housing Loans to the public, Yet, because of the dearth of research and practical understanding surrounding the contract, it is still sporadically utilized in Islamic banking.

Keywords: contract, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Sharia banking

Abstrak

Lihatlah peningkatan jumlah lembaga keuangan syariah di Indonesia. Ijarah adalah salah satu kesepakatan yang menarik untuk didiskusikan. atau sewa, yang digunakan secara luas dalam kehidupan sehari-hari. Kebutuhan manusia mengubah abad ini. Salah satu perubahan tersebut adalah ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT), atau al-ijarah thumma al-bai' (AITAB). Akad ini menggunakan dua akad berbeda: sewa (bai'/purchase) dan jual beli (ijarah/leasing atau renting). Akad IMBT mirip dengan akad sewa konvensional yang sering digunakan saat ini. Penulis menemukan bahwa perjanjian IMBT dapat membantu masyarakat mendapatkan kredit perumahan rakyat yang murah. Karena kurangnya pengetahuan dan penelitian praktis tentang akad tersebut, masih tidak umum di perbankan syariah.

Kata kunci: akad, ijarah muntahiyah bittamlik, bank syariah

A. Pendahuluan

Perbankan syariah didirikan untuk menambah pengetahuan tentang bank Indonesia yang semakin populer. Tujuan pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia adalah untuk mencapai perekonomian yang adil yang disesuaikan dengan nilai-nilai dan prinsip syariah. Dengan demikian, perbankan syariah mulai berkembang. Perbankan syariah didirikan pertama kali pada tanggal 1 November 1991. Dengan munculnya beberapa bank yang berbasis syariah, perbankan syariah semakin berkembang. Karena perbankan syariah didasarkan pada hukum Islam, bahkan bank konvensional telah mendirikan bank berbasis syariah. Tindakan yang diambil oleh lembaga keuangan syariah memiliki konsekuensi duniawi dan akhirat.

Bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya dapat membantu pelanggan mereka yang membutuhkan bantuan dengan pembiayaan ijarah ini, yang pada dasarnya termasuk dalam kontrak jual beli, tetapi objek transaksi adalah jasa, baik barang maupun tenaga kerja. Karena pembiayaan ijarah dan murabahah sama-sama termasuk dalam kategori kontrak keyakinan alam, sebagian besar produk pembiayaan syariah berfokus pada produk murabahah, yang pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Satu-satunya hal yang membedakan keduanya adalah jenis barang yang diperjualbelikan. Dalam pembiayaan ijarah, objek transaksi adalah jasa, baik barang maupun keuntungan dari tenaga kerja. Sebaliknya, dalam pembiayaan murabahah, barang seperti rumah, mobil, dan sebagainya dijual.

Tujuan dari akad ijarah muntahiyah bittamlik adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi sewa dengan memungkinkan pemilik aset untuk menggunakan properti mereka dengan cara yang halal dan menghasilkan uang dari sewa, sementara penyewa dapat menggunakan properti tersebut sesuai kebutuhan mereka dalam jangka waktu tertentu.

B. Metode Penelitian

Data yang dikumpulkan untuk penelitian ini dikumpulkan menggunakan metodologi penelitian kualitatif, yaitu kajian pustaka dengan pendekatan deskriptif analitik. Selanjutnya, metode analisis kualitatif, yaitu pendekatan berfikir deduktif, digunakan untuk menganalisis data ini. Peneliti dapat sampai pada kesimpulan yang tepat dengan menggunakan metode ini untuk menganalisis dari yang umum ke yang khusus.

C. Hasil Dan Pembahasan

Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik berarti sewa menyewa dengan kepemilikan. atau sewa menyewa dengan opsi pembelian. Untuk memahami definisinya secara keseluruhan, kita harus memecahnya (secara etimologi) dan kemudian sampai pada kesimpulan secara terminologi. Al-Ijarah dan Al-At-Tamlik terdiri dari Ijarah Muntahiyah

Bittamlik berdasarkan susunan mereka.

Dalam hukum Islam, istilah "akad ijarah Muntahiyah Bittamlik" mengacu pada kontrak sewa yang memiliki menjadi pemilik properti atau aset yang disewakan kepada penyewa (musta'jir) untuk jangka waktu tertentu dan dengan harga sewa yang telah diputuskan sebelumnya.¹ Ijarah Muntahiyah Bittamlik terdiri dari dua kontrak: Al-Ijarah, yang berarti imbalan atas pekerjaan atau pahala, dan At-Tamlik, yang berarti kepemilikan. Al-Ijarah berasal dari kata al-ajru, yang berarti imbalan atas pekerjaan atau pahala. Secara umum, ijarah adalah suatu kontrak yang melibatkan pertukaran keuntungan dengan memberikan imbalan dalam bentuk uang.

Akad IMBT menggabungkan akad mu'awadhah dan tabaru'atau perjanjian hibah yang disertai dengan keyakinan wa'd bi syarth. Ijarah dan IMBT tidak sama dalam hal kepemilikan. Secara terminologi, Akad IMBT adalah kombinasi dari hibah, ijarah, dan hibah atau jual-beli yang dilengkapi dengan janji (wa'd) dan berakhir dengan kepemilikan pada akhir kontrak. Tujuan utama dari perjanjian IMBT adalah untuk memberi pelanggan kemampuan untuk membeli barang atau jasa dengan penangguhan pembayaran untuk membantu mereka. Hak milik barang dalam ijarah muntahiyah bittamlik dapat ditransfer melalui salah satu dari dua metode: Jika penyewa tidak memiliki cukup uang untuk membayar sewa, Pada akhir masa sewa, ijarah dengan janji akan dijual. Ini sering terjadi karena penyewa tidak memiliki cukup uang untuk membayar sewa. Sewa yang dibayarkan hingga akhir masa sewa belum mencukupi harga barang yang dibeli dan margin laba yang ditetapkan oleh bank karena jumlah sewa yang dibayarkan relatif kecil. pada akhir masa sewa, penyewa harus membeli barang tersebut jika mereka ingin memilikinya. Selain itu, ijarah dengan janji untuk menghibahkan pada akhir Ketika penyewa memiliki lebih banyak uang untuk membayar sewa, masa sewa (alternatif 2) sering dipilih. Ini karena pada akhir masa sewa, jumlah sewa yang dibayarkan cukup besar untuk mengimbangi harga barang yang dibeli dengan margin laba bank, yang memungkinkan bank untuk memberikan barang tersebut kepada penyewa.²

Sebagai contoh, undang-undang lembaga Indonesia menjelaskan "Ijarah Al-muntahiyah bit Tamlik".

1. Menurut Undang-Undang, perjanjian pembiayaan Ijarah Muntahiyah bit Tamlik adalah perjanjian pembiayaan yang mengikat pihak pembiaya dengan pihak pemilik properti untuk menyewakan properti dengan imbalan pembayaran sewa yang telah disepakati.
2. Menurut Ketentuan Bank Indonesia, Perjanjian pembiayaan antara pihak yang membayar dan pihak yang membayar dikenal sebagai Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah bit Tamlik. pemilik barang untuk menyewakan barang tersebut dengan imbalan pembayaran sewa yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku oleh Bank Indonesia.

¹ Harrieti Nur, (2017). Penerapan Prinsip Syariah Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Janji Hibah Pada Perbankan Syariah, Volume 10 No. 2

² Ubaidillah, 2023. Hilah dalam jual beli pada sistem Al-ijarah Al-muntahiyah bit tamlik perspektif hukum ekonomi, volume 12

3. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, Perjanjian pembiayaan antara pihak yang membayar dan pihak yang membiayai dikenal sebagai Kadar Pembiayaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik. pemilik barang untuk menyewakan barang tersebut dengan imbalan pembayaran sewa yang telah disepakati.
4. Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik yang diatur oleh Pasal 107 dari PSAK didefinisikan sebagai akuntansi ijarah. Perjanjian ini adalah kesepakatan pembiayaan antara pihak yang membayar dan pihak yang membiayai pemilik barang untuk menyewakan barang tersebut dengan imbalan pembayaran sewa yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan akuntansi yang ditetapkan oleh PSAK No. 107.³

Menurut para ulama, pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik adalah sebagai berikut:

- a. Ulama Hanafiyah Ijarah didefinisikan sebagai perjanjian untuk memperoleh keuntungan yang diketahui dan disengaja dari sewa dengan imbalan tertentu.
- b. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa istilah "ijarah" digunakan untuk perjanjian yang terkait dengan keuntungan yang dapat ditransfer dan bersifat manusiawi.
- c. Para ulama Syafi'iyah menganggap ijarah sebagai perjanjian untuk mendapatkan keuntungan yang diketahui dan disengaja dari harta yang dapat ditukar dengan imbalan tertentu dan diperbolehkan.
- d. Menurut ulama Hanabillah, ijarah adalah perjanjian untuk mendapatkan keuntungan dari harta benda yang diizinkan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang telah ditetapkan.⁴

Persyaratan dan Rukun Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Berikut adalah aturan dan persyaratan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik:

- a. Rukun
 1. Pihak yang menyewakan (mu'jir) adalah pemilik properti atau aset yang akan disewakan.
 2. Pihak yang menyewa (musta'jir) adalah pihak yang bertanggung jawab untuk menyewakan aset tertentu.
 3. Objek sewa yang akan digunakan oleh musta'jir disebut aset yang disewakan.
- b. Syarat
 1. Kesepakatan aset: Aset yang disewakan harus jelas tentang bentuk dan kondisinya.
 2. Kepastian aset: Aset yang disewakan harus jelas dan pasti, baik dalam bentuk maupun kondisi.
 3. Kepastian harga sewa: Masa sewa harus dijelaskan dengan jelas, termasuk tanggal mulai dan akhir sewa.
 4. Jangka waktu sewa: Masa sewa harus dijelaskan dengan jelas, termasuk tanggal mulai dan berakhirnya.

³ Primadhany fitrya Erry, 2023. Analisis konsep shafqatani fi shafqin pada hybrid contract akad ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT), Volume 2 No 2

⁴ Munif ali nasrulloh, 2016. Analisis akad ijarah muntahiyah bittamlik dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di indonesia, volume 4 No 1

5. Kemampuan untuk membeli aset pada akhir masa sewa: salah satu syarat utama akad ijarah muntahiyah bittamlik adalah bahwa mustajir memiliki kemampuan untuk membeli aset tertentu dengan harga yang telah ditetapkan sebelumnya.

Dasar hukum ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT)

Menurut para ulama ahli fiqih, Al-Qur'an, As-Sunah, dan ijma' adalah sumber hukum ijarah. Hukum ijarah didasarkan pada beberapa ayat dari Al-Qur'an:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

"jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya. (QS. Al-Thalaq: 6).

Hadis

Berdasarkan riwayat dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi SAW bersabda dalam sebuah hadis:

من استأجر اجبرا فليعاهه اجره .

"Beritahu orang yang mempekerjakan pekerja tentang upahnya.."

Dengan mengatakan "berikanlah mereka upahnya", ayat ini mengizinkan transaksi gaji-mengupah. Akibatnya, ayat ini digunakan sebagai landasan syara' untuk perjanjian ijarah. Apabila Anda memberikan ulasan yang masuk akal, itu menunjukkan bahwa layanan ditawarkan karena perlu membayar upah atau sewa. Akibatnya, ayat ini digunakan dalam akad ijarah sebagai dasar hukum atau prinsip⁵. Ijma', bersama dengan Al-Qur'an dan As-Sunnah, adalah sumber hukum ijarah yang dibuat oleh semua mujtahid kaum muslimin tentang hukum syara' yang berlaku untuk situasi tertentu setelah wafatnya Rasulullah SAW. Ijma' ini tidak dibantah oleh seorang ulama pun, meskipun beberapa ulama berbeda pendapat.

Menurut Dimyauddin Djuwani, Sebaliknya, akad IMBT tidak terdiri dari dua akad yang berbeda⁶. itu terdiri dari dua akad yang berbeda: akad sewa, dan setelah masa sewa berakhir, akad baru, seperti hibah atau jual beli, dibentuk. Menurut ulama Hanabillah, pihak yang melakukan transaksi memiliki otoritas penuh untuk menetapkan syarat dan kesepakatan dalam sebuah akad. dan hukumnya boleh, atau mubah, selama tidak melanggar syara.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa, karena substansi keduanya sama, akad ijarah dan jual beli dapat digabungkan dalam satu transaksi. Selain itu Ulama Syai'iyah dan Hanabalah mengikuti keputusan konferensi iqh Internasional pertama di Bait at-Tamwil al-Kuwaiti, yang mengakui keabsahan akad al-ijarah al-muntahiyah bit-tamlik, yang diakhiri dengan hibah.

⁵ Andi khoirin ahmad, 2019. Ijarah muntahiyah bit tamlik sebagai solusi ekonomi kerakyatan, volume 2 No 2

⁶ Kurnianto kukuh susetiyono R, 2017. Menguji ulang keabsahan akad sewa menyewa berdasarkan prinsip ijarah muntahiyah bittamlik pada bank syariah, volume 9 No 1

Berdasarkan Prinsip Syariah, Perlindungan Hukum Terhadap Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Penegakkan hukum membutuhkan kepastian hukum, yang mencegah tindakan sewenang-wenang, dan hukum harus dilaksanakan secara profesional. Tertib, aman, dan damai akan tercipta ketika ada kepastian hukum. Ketentraman, keamanan, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan adalah tujuan umum yang dapat dicapai melalui perlindungan hukum.⁷

Hajdon menyatakan bahwa perlindungan hukum mencakup perlindungan preventif dan represif. Dalam akad ijarah muntahiyah bittamlik, hukum pencegahan dan represif melindungi hak-hak bank dan nasabah. Ini dilakukan oleh undang-undang negara untuk melindungi hak konsumen yang telah membayar harga ijarah yang disertakan dalam pembayaran yang diansur sebagai bagian dari kontrak.

Jenis ijarah muntahiyah bittamlik

Imam mustofa mengatakan bahwa ijarah muntahiyah bittamlik terdiri dari lima jenis:

1. Akad Ijara memindahkan kepemilikan properti yang disewa kepada penyewa. pada awal kontrak. Seorang penyewa menyewa barang dan membayar sewa. bulanan dalam jangka waktu tertentu dalam jumlah yang telah ditentukan, dan ketika angsuran bulanan terakhir selesai, kepemilikan Barang sewa ditransfer ke penyewa.⁸
2. Pada awalnya, kontrak ijarah hanya membatasi satu objek; namun, penyewa dapat mendapatkan properti dengan memberikan sejumlah uang pengganti.
3. Perjanjian dibuat antara penyewa dan pemberi sewa untuk menjual barang yang disewa dalam akad ijarah.
4. Akad ijarah adalah jenis penyewaan di mana pemberi sewa dan pihak penyewa membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan properti yang disewa kepada penyewa pada saat kontrak dilakukan.
5. Akad ijarah memungkinkan penyewaan barang untuk dalam jangka waktu tertentu dan dengan biaya tertentu pada saat akad dilakukan. sewa dilakukan Pemberi sewa dan penyewa membuat perjanjian yang mengikat. Dalam perjanjian ini, penyewa memiliki tiga pilihan.⁹

Para ulama telah mengizinkan praktik multiakad berdasarkan beberapa kriteria. Jika salah satu kriteria dilanggar atau tidak sesuai dengannya, praktik tersebut dianggap terlarang secara hukum. Kriteria ini

⁷ Polindi miko, 2016. Implementasi ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik dalam perbankan syariah di indonesia, volume 2 No 1

⁸ Amwaluna, 2019. Analisis akad ijarah muntahiyah bittamlik dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif indonesia, volume 3 No 2 Online ISSN: 2540-8402/ Cetak ISSN: 2540-8399, Halaman 181-196

⁹ Marliyah, 2018. Penerapan ijarah muntahiyah bittamlik pada perusahaan leasing dalam perspektif fikih muamalah, volume 6 No 3 (2024) 2952-2965 P-ISSN 2656-2871 E-ISSN 2656-4351 DOI:10.47467

merupakan syarat untuk pelaksanaan multiakad secara sah menurut syariat.

Ulama biasanya memeriksa kemungkinan multiakad dengan mempertimbangkan kriteria berikut:¹⁰.

1. Multiakad ini tidak digunakan untuk menipu atau menghindari hukum riba.
2. Bukan multiakad yang menyebabkan riba.
3. Tidak termasuk dalam kategori multiakad, yang tidak boleh digabungkan dengan akad lain.

Multiakad dapat terjadi dalam transaksi jual beli "inah" yang melibatkan rekayasa hukum riba. Sebenarnya, perjanjian untuk memasaknya ; namun, multiakad juga dilarang jika menghasilkan hasil yang melanggar hukum, seperti riba. Menggabungkan beberapa perjanjian yang pada dasarnya boleh tetapi menghasilkan yang dilarang juga akan membuat hukumnya dilarang. Misalnya, ketika akad qardh digabungkan dengan akad mu'awadhah, tijarah, dan komersial, tidak boleh ada dua undang-undang yang memiliki konsekuensi yang sama. hukum yang tidak sejalan. Contohnya termasuk menggabungkan mudharabah dengan qardh, sharf dengan ju'alah, dan ijarah dengan jual beli.

Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan Fungsinya

Karena sangat penting Setiap hal, kejadian, atau tindakan harus memiliki komponen dasar. Untuk menentukan apakah suatu produk perbankan syariah memenuhi persyaratan hukum Islam¹¹, kita dapat melihat unsur-unsurnya. Hal yang sama juga berlaku untuk Ijarah Muntahiya Bittamlik, di mana kita harus melihat unsur-unsur rukunnya untuk memastikan apakah itu sesuai dengan syariat. Dimulai dengan shighat. Muntahiya Bittamlik ijarah terdiri dari dua jenis: pertama diakhiri dengan janji hibah, dan yang kedua diakhiri dengan janji jual beli. Menurut akad Ijarah Muntahiya Bittamlik, penyewa berjanji (wa'ad) untuk memindahkan properti setelah masa sewa berakhir. Selain itu, pelaksanaan hukum (Al-Aqid). Menurut Perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik, pihak-pihak yang terlibat adalah sebagai berikut:¹² Mu'jir (pemilik), Nasabah (debitur), dan Musta'jir adalah pihak yang menyewa aset. Bank syariah adalah kreditur yang menyewakan aset. Kedua, objek hukum (al-ma'aqud). Objektif dari akad Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah ujarah (harga sewa), yang merupakan harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad, dan ma'jur, atau aset yang disewakan, yang merupakan keuntungan dan jasa yang dihasilkan oleh suatu barang.

Pada umumnya, objek akad dapat dianggap sah jika memenuhi beberapa syarat: ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh syara', dapat ditentukan dan diketahui, dan diserahkan pada waktu akad terjadi.

¹⁰ Ghifari abudzar, 2018. analisis kesyariahan transaksi ijarah muntahiyah bittamlik antara salah satu perusahaan bumh dengan salah satu bank swasta

¹¹ Hidayatullah Syarif Muhammad Tri Hidayati, desember 2021 . Analisis hadis akad ijarah, ijarah muntahiyah bittamlik dan ijarah maushufah fi dzimmah, volume 6 No 2

¹² Arwan muhmmat firdaus, 2019. Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli, volume 19 No 1 DOI : 10.20885, ISSN: 2527-922X (p); 1412-0992

Namun, beberapa syarat dapat disimpangi, seperti bahwa objek akad ada pada waktu akad Ijarah Muntahiya Bittamlik.

Masalah dengan Akad IMBT

Karena akad modifikasi ini belum ada di zaman nabi, beberapa orang percaya bahwa itu memiliki masalah yang dapat menyimpang dari prinsip syariah, yang menimbulkan pertanyaan tentang kesyariahnya. Akad IMBT tidak dapat dianggap sebagai dua akad dalam satu karena pada dasarnya terdiri dari dua akad yang berbeda: sewa dan jual beli, yang dilakukan secara terpisah sebelum dihubungkan dengan janji pemindahan kepemilikan.¹³

Menurut pandangan Malikiyah, jika IMBT dianggap sebagai dua akad dalam satu, itu masih dapat dilakukan selama memenuhi syarat-syarat tertentu. Misalnya, tidak ada pertentangan antara hasil sewa dan jual beli.

Perlindungan Klien Pembiayaan Ijarah dengan Janji Hibah Dalam Keadaan Di mana Janji Hibah Diputuskan Secara Sepihak Menurut Ketentuan Undang-Undang Perbankan Syariah

Sementara Pasal 36 Undang-Undang Perbankan Syariah hanya menetapkan bahwa bank syariah harus menerapkan metode yang tidak membahayakan mereka. unit usaha syariah, dan klien yang mempercayakan dananya untuk memberikan pembiayaan dan inisiatif bisnis lainnya, hal ini tidak Dengan kata lain, klien yang menerima fasilitas dapat diabaikan begitu saja.¹⁴ Untuk mendidik dan melindungi pelanggan dan masyarakat, perbankan syariah harus mempertimbangkan prinsip-prinsip kesyariahan.

Keyakinan hukum diperlukan untuk menegakkan hukum yang telah dilanggar. Jika ada kepastian hukum, masyarakat akan aman, damai, dan tertib. Faktanya, dengan perlindungan hukum yang teguh, hak dan kewajiban setiap orang dapat dilindungi. Ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan akan tercapai. Hajdon menyatakan bahwa perlindungan hukum mencakup perlindungan preventif dan represif.

Keadilan dan pencegahan sengketa adalah tujuan dari ini. dengan melindungi hak pelanggan yang telah membayar harga ijarah yang termasuk dalam pembayaran angsuran untuk objek akad Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 282 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, nasabah memiliki hak untuk membayar sewa bank. bahwa biaya ijarah dalam kontrak Ijarah Muntahiya Bittamlik sudah termasuk dalam angsuran benda.

Bank atau mujir memiliki perlindungan karena mereka berhak atas kerugian jika pelanggan atau mustajir mengalami cedera yang dijanjikan. Selain dalam bentuk ini, terhadap hak pihak dalam kontrak untuk melindungi hak asuransi yang dimaksudkan untuk melindungi hak bank

¹³ Muhayatsyah Ali, analisis penerapan transaksi ijarah dan al ijarah al muntahiya bit tamlik pada bank syariah

¹⁴ Polindi miko, 2016. Implementasi ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik dalam perbankan syariah di Indonesia, volume 2 No 1

dan mustajir dalam kasus yang tidak dapat diprediksi di masa depan. Berdasarkan kontrak terlampir, klausula asuransi mengandung ketentuan yang harus dipenuhi. Oleh karena itu, aset yang dapat diasuransikan serta beban NASABAH harus diasuransikan oleh NASABAH kepada Perusahaan Asuransi sesuai dengan prinsip syariah yang ditunjuk dan disetujui oleh BANK. Bank juga menentukan waktu dan nilai asuransi.

Pelaksanaan Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Organisasi Keuangan Syariah

Pembiayaan Ijarah dan IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik), dua jenis perbankan syariah yang menggunakan akad ijarah, karena lebih sederhana dalam pembukuannya., biasanya digunakan oleh bank syariah. Selain itu, bank tidak dikenakan biaya untuk menjaga aset dalam kondisi baik saat menyewa maupun sesudahnya. "Ijarah. Munthiya Bittamlik" adalah sewa dengan kepemilikan. Bab kesembilan dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menetapkan persyaratan untuk ijarah muntahiya bi al-tamlik. Artikel 332–329. Ijarah muntahiya bi al-tamlik menggabungkan dua jenis perjanjian. Peraturan dan peraturan ijarah dapat diterapkan saat IMBT dijalankan. Dalam akad ini, pihak penyewa (mu"jir) membeli ma"jur, atau objek ijarah, sebagai pengakhiran perjanjian mereka. Ijarah muntahiya bi al-tamlik harus diberikan setelah itu. disebutkan dengan jelas dalam perjanjian. Pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir.¹⁵

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.

Sampai saat ini, fokus utama pembiayaan bank syariah masih pada jual-beli dengan keuntungan, atau produk murabahah. Kesamaan keduanya adalah pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori kontrak keyakinan alami. dan pada dasarnya merupakan kontrak jual-beli. Jenis pembiayaan yang disebut murabahah dan ijarah berbeda hanya pada barang yang diperjualbelikan. Dalam pembiayaan ijarah, objek transaksi adalah jasa, baik barang maupun tenaga kerja.

D. Kesimpulan

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah perjanjian sewa yang tidak mengikat yang memiliki hak opsional untuk menjual atau memberikan hibah pada akhir masa sewa. Sebagian besar ulama setuju bahwa hukum perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik digunakan, meskipun ada perdebatan tentang apakah itu termasuk dalam akad gabungan (murakab) yang dilarang Nabi. Dari sudut pandang hukum, akibat hukum

¹⁵ Rahmawati Ade, Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan Vol. 6 No. 4 April 2019: 720-731; analisis faktor kebijakan pemilihan implementasi akad musyarakah mutanaqishah dari pada akad ijarah muntahiya bittamlik pada bank jatim syariah surabaya

dari perjanjian tersebut mencakup hak dan kewajiban bagi pihak yang terlibat. Dalam hukum Islam, Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) adalah jenis perjanjian baru yang menggabungkan dua perjanjian dalam satu transaksi. IMBT memenuhi asas-asas, rukun, dan tiga syarat perjanjian. Pemindahan kepemilikan tersebut dilakukan melalui akad yang berbeda dari akad ijarah. Ini adalah hukum perjanjian sewa-beli yang didasarkan pada maqashid asy-syari'ah dan digunakan melalui metode masalah mursalah.

E. Saran

Untuk pembiayaan kepemilikan rumah, akad perbankan syariah yang dikenal sebagai "ijarah muntahiyah bittamlik" memberikan pelanggan atau nasabah kesempatan untuk menyewa rumah dengan opsi untuk memiliki rumah tersebut di masa depan.

Dalam perbankan syariah, ada beberapa cara untuk menerapkan akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT), antara lain:

1. Hibah: Sewa adalah aset dengan nilai wajar
2. Pemindahan kepemilikan: Dengan menggunakan akad baru, seperti hibah atau jual beli, properti sewa dipindahkan ke pemiliknya pada akhir akad.

F. Daftar Pustaka

- Harrieti Nur, (2017). Penerapan Prinsip Syariah Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Janji Hibah Pada Perbankan Syariah, Volume 10 No. 2
- Ubaidillah, 2023. Hilah dalam jual beli pada sistem Al-ijarah Al-muntahiyah bit tamlik perspektif hukum ekonomi, volume 12
- Primadhany fitrya Erry, 2023. Analisis konsep shafqataini fi shafqtin pada hybrid contract akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT), Volume 2 No 2 <https://jurnal.erapublikasi.id/index.php/JEL>
- Munif ali nasrulloh, 2016. Analisis akad ijarah muntahiyah bittamlik dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di indonesia, volume 4 No 1
- Andi khoirin ahmad, 2019. Ijarah muntahiyah bit tamlik sebagai solusi ekonomi kerakyatan, volume 2 No 2 andieelchoir@gmail.com
- Kurnianto kukuh susetiyo R, 2017. Menguji ulang keabsahan akad sewa menyewa berdasarkan prinsip ijarah muntahiyah bittamlik pada bank syariah, volume 9 No 1
- Polindi miko, 2016. Implementasi ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik dalam perbankan syariah di indonesia, volume 2 No 1
- Amwaluna, 2019. Analisis akad ijarah muntahiyah bittamlik dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di indonesia, volume 3 No 2 Online ISSN: 2540-8402/ Cetak ISSN: 2540-8399, Halaman 181-196
- Marliyah, 2018. Penerapan ijarah muntahiyah bittamlik pada perusahaan leasing dalam perspektif fikih muamalah, volume 6 No 3 (2024) 2952-2965 P-ISSN 2656-2871 E-ISSN 2656-4351 DOI: 10.47467/alkharaj.v6i3.4844

- Ghifari abudzar, 2018. analisis kesyariahan transaksi ijarah muntahiyah bittamlik antara salah satu perusahaan bumh dengan salah satu bank swasta
- Hidayatullah Syarif Muhammad Tri Hidayati, desember 2021 . Analisis hadits akad ijarah, ijarah muntahiyah bittamlik dan ijarah maushufah fi dzimmah, volume 6 No 2
- Arwan muhmmat firdaus, 2019. Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli, volume 19 No 1 DOI: 10.20885/millah.vol19.iss1.art2 ISSN: 2527-922X (p); 1412-0992 (e) firdausmarwan20@gmail.com
- Chasanah Uswatun Nadya, REVENUE : Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 02, No. 01, April 2020; Penerapan akad ijarah muntahiya bittamlik (imbt) di bank bri syariah kcp jombang, ISSN 2620-7826 tsadanadya@gmail.com
- Muhayatsyah Ali, analisis penerapan transaksi ijarah dan al ijarah al muntahiya bit tamlik pada bank syariah muhayatsyah@iainlhokseumawe.com
- Rahmawati Ade, Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan Vol. 6 No. 4 April 2019: 720-731; analisis faktor kebijakan pemilihan implementasi akad musyarakah mutanaqishah dari pada akad ijarah muntahiya bittamlik pada bank jatim syariah surabaya