

# Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pembiayaan Mikro dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di BRISyariah KCP Bandung Cijerah

Annisa Khoirunnisa

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah  
Universitas Islam Bandung  
Bandung, Indonesia  
akhoirunnisa02@gmail.com

**Abstract**— Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Akad is a type of sale and purchase agreement that is permitted in Islam. IMBT contract is a combination of sale and purchase agreement, which requires the Bank to provide IMBT objects for rent to the Customer. In practice, Islamic banks do not provide rental objects that are required by the customer. This shows that the IMBT contract in Islamic Banks still has the potential to fall to usury. The objectives of this study are: 1) to review the implementation of the IMBT contract on micro financing products at Bank BRIS KCP Bandung Cijerah with muamalah fiqh analysis; 2) to find out the legal consequences arising from the IMBT contract on micro financing products at BRI Syariah KCP Bandung Cijerah. This type of research used in this study is qualitative with a normative juridical approach, namely legal research conducted by examining literature or secondary data as a basic material to be investigated by conducting a search of the regulations and literature relating to the problem under study. Based on the results of the author's analysis, the application of IMBT contracts on micro-financing products is not in accordance with muamalah fiqh, because in the IMBT contract practices on micro-financing products there are still transactions containing ribawi hilah and there are legal incompatibilities between the fatwa and its practices at BRIS Cijerah.

**Key words**— *Fiqh Muamalah, IMBT, Sharia Compliance*

**Abstrak**— Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu jenis akad jual beli yang diperbolehkan dalam Islam. Akad IMBT merupakan kombinasi akad jual beli dan sewa, yang mewajibkan Bank menyediakan objek IMBT untuk disewakan kepada Nasabah. Dalam praktiknya, Bank Syariah tidak menyediakan objek sewa yang dibutuhkan Nasabah. Hal tersebut menunjukkan bahwa akad IMBT di Bank Syariah masih berpotensi jatuh kepada riba. Tujuan penelitian ini yaitu: 1) untuk meninjau implementasi akad IMBT pada produk pembiayaan mikro di Bank BRIS KCP Bandung Cijerah dengan analisis fikih muamalah; 2) untuk mengetahui akibat hukum yang timbul terhadap akad IMBT pada produk pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Bandung Cijerah. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Berdasarkan hasil analisis penulis, penerapan akad IMBT pada produk pembiayaan mikro belum sesuai dengan

fikih muamalah, karena dalam praktik akad IMBT pada produk pembiayaan mikro masih terdapat transaksi yang mengandung hilah ribawi dan terdapat ketidaksesuaian akibat hukum antara fatwa dan praktiknya di BRIS Cijerah.

**Kata kunci**— *Fiqh Muamalah, IMBT, Sharia Compliance*

## I. PENDAHULUAN

Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang-perorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintah menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu kegiatan muamalah kontemporer. IMBT disebut juga ijarah wa iqtina, selanjutnya disebut IMBT atau sewa-beli. Ia merupakan bagian atau bisa juga kelanjutan dari ijarah. Dalam ijarah, seseorang atau lembaga keuangan akan menerima barang yang disewakan dan diserahkan oleh penyewa setelah habis masa sewa. Akan tetapi, jika yang menyewakan barang memberikan opsi kepada penyewa (lessee) untuk pemindahan kepemilikan kepadanya maka ini disebut IMBT. Dengan demikian ijarah adalah sewa murni (lease contract), sedangkan IMBT (lease purchase financing) adalah sewa yang diakhir masa kontrak sewa dapat dengan salah satu dari dua cara; penjualan atau pemberian/hibah.

Operasional akad IMBT secara khusus didasarkan pada fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah muntahiya bittamlik, dalam fatwa tersebut berisi ketentuan umum dan ketentuan khusus yang harus dipenuhi. Salah satu ketentuan khususnya yaitu pihak yang melakukan akad IMBT harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Ketentuan akad ijarah dalam perbankan syariah diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, yang menyebutkan bahwa kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) harus menyediakan barang atau jasa yang diberikan. Dalam praktiknya di BRISyariah KCP Bandung Cijerah akad IMBT dalam produk pembiayaan mikro Bank tidak menyediakan barang atau jasa. Kesepakatan IMBT

yang dilakukan oleh Bank dan Nasabah dalam melakukan akad IMBT adalah Bank membeli terlebih dahulu aset yang dijaminakan oleh Nasabah dengan cara tunai, kemudian Nasabah membeli kembali aset tersebut dari Bank dengan cara sewa atau cicil. Kemudian, apabila Nasabah telah melewati masa sewa nya sampai jangka waktu yang ditentukan maka aset tersebut kembali menjadi milik nasabah.

## II. LANDASAN TEORI

*Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual-beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si pembeli. Menurut Kamus Ekonomi Syariah, *Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* adalah *ijarah* dengan janji (*wa'ad*) yang mengikat pihak yang menyewakan untuk menjadikan kepemilikan kepada penyewa.

IMBT terdapat dua akad, yakni akad *al-bai'* dan akad IMBT. *Al-bai'* merupakan akad jual-beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual-beli atau hibah di akhir masa sewa. Hal ini sesuai dengan pengertian IMBT yang difatwakan oleh DSN-MUI yang menjelaskan, bahwa IMBT adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi perpindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

Dasar hukum perjanjian sewa menyewa dapat kita jumpai dalam Al-Quran surat Al-Baqarah:233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

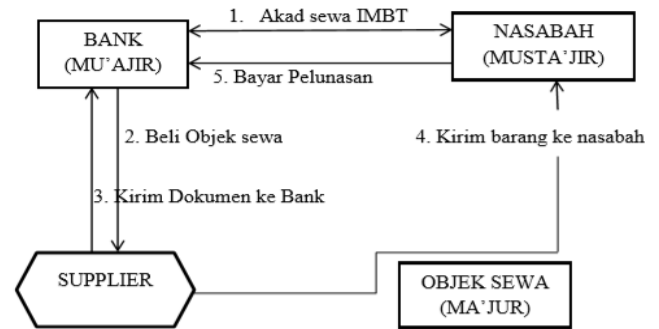
“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”

Adapun dalil-dalil al-Qur'an yang menunjukkan keabsahan akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

“kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya,...” (QS. Al-Thalaq:6)

Skema akad IMBT di perbankan syariah dengan jelas sebagai berikut:



Gambar 1. Skema akad IMBT di perbankan syariah

Keterangan :

1. Bank syariah dan Nasabah melakukan perjanjian dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dalam akad dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.
2. Bank syariah membeli objek sewa dari *supplier*. Asset yang dibeli oleh Bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
3. Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli kepada bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
4. *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
5. Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisa nya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam menjalankan usahanya Bank BRI Syariah KCP Bandung Cijerah sudah berupaya menjaga dan memelihara agar prinsip-prinsip syariah tetap terpelihara dalam operasionalnya. Akan tetapi ada beberapa hal yang kurang diperhatikan dalam menjalankan prosedur usahanya terutama dalam melaksanakan akad *Ijarah Muntahiya Bi al Tamlik* yang selanjutnya akan disebut IMBT. Hal-hal yang perlu diperhatikan di dalam pelaksanaan akad IMBT yaitu tahapan pelaksanaan akad IMBT.

A. Nasabah mengajukan pembiayaan *ijarah* dan memesan objek sewa kepada Bank syariah.

Dalam praktik di lapangan Nasabah tidak memesan

objek sewa, melainkan Nasabah menjual terlebih dahulu objek sewa tersebut kepada Bank. Jadi pada tahap awal Nasabah lah yang bertindak sebagai pemilik objek sewa bukan sebagai yang membutuhkan objek sewa.

*B. Bank mencari dan membeli objek sewa yang dipesan Nasabah.*

Pada skema yang telah digambarkan dalam landasan teori terlihat bahwa adanya pihak lain yang terlibat yaitu Supplier yang bertindak sebagai penyedia objek sewa, sehingga Bank membeli dan mendapat objek sewa dari Supplier tersebut. Berdasarkan pengalaman penulis dalam praktiknya tidak sesuai dengan teori karena tidak ada pihak Supplier yang terlibat, hanya ada dua pihak yaitu pihak pemberi sewa dan penyewa. Setelah dicapai kesepakatan antara Nasabah dengan Bank mengenai barang objek ijarah, tarif ijarah, periode ijarah, dan biaya pemeliharaannya, angsuran pembelian objek (bila pemindahan kepemilikan melalui pembelian secara angsur) maka akad ijarah ditandatangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.

Dalam praktiknya pada tahap ini, setelah objek ijarah, tarif ijarah disepakati, kemudian Bank menjual kembali objek sewa yaitu aset yang dimiliki Nasabah kepada Nasabah itu sendiri dengan metode pembayaran secara angsur, kemudian ketika masa sewa berakhir, aset tersebut secara otomatis kembali menjadi milik Nasabah.

*C. Bank menyerahkan objek ijarah kepada Nasabah sesuai akad yang disepakati.*

Pada tahap ini dalam praktiknya tidak ada penyerahan objek ijarah oleh Bank kepada Nasabah. Aset milik Nasabah yang telah dibeli oleh Bank kemudian dibeli kembali oleh Nasabah, tidak diserahkan kepada Nasabah sebelum pembayaran sewa lunas, aset tersebut tetap dijadikan jaminan oleh Bank untuk berjaga-jaga apabila Nasabah tidak dapat membayar uang sewa sampai akhir periode sewa.

*D. Setelah periode ijarah berakhir, Bank memindahkan kepemilikan objek sewa kepada Nasabah, bisa melalui hibah atau jual-beli.*

Dalam praktiknya di lapangan tahap ini sudah sesuai, ketika Nasabah sudah selesai membayar objek sewa secara angsur. Jadi ketika Nasabah memilih tenor selama 12 bulan, dan telah membayar angsuran sampai bulan ke 12, maka dilakukan pelunasan kemudian setelah dilakukan pelunasan, secara otomatis Bank memberikan objek sewa kepada Nasabah.

Akad IMBT yang dilakukan oleh BRIS KCP Bandung Cijerah belum memenuhi tahapan akad IMBT yang seharusnya. Pada tahap awal berdasarkan tahapan akad IMBT.

Sehingga, akad IMBT yang dilakukan tidak memenuhi ketentuan yang ada dalam fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Karena dalam fatwa tersebut menyatakan bahwa kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) adalah menyediakan barang atau

jasa yang diberikan.

Dalam operasinya, Bank Syariah harus mengikuti aturan-aturan dan norma-norma Islam. Secara singkat empat prinsip pertama biasa disebut anti MAGHRIB (maysir, gharar, riba, dan bathil). Hal ini berkaitan dengan kaidah fikih muamalah yaitu:

لَأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Hukum asal dalam bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Maksud dari kaidah diatas adalah bahwa dalam setiap muamalah dan segala macam bentuk transaksi pada dasarnya boleh dilakukan. Termasuk akad IMBT dalam produk pembiayaan mikro dibolehkan, kecuali ada dalil yang mengharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, tipuan, judi, dan riba.

Prinsip-prinsip syariah yang akan diteliti pada BRIS KCP Bandung Cijerah adalah prinsip anti MAGHRIB (Maysir, Gharar, dan Riba). Maysir menurut Adiwarmanto Karim dan Oni Sahroni sebuah transaksi bisa dikatakan maysir jika terdapat unsur maysir yaitu taruhan dan mengadu nasib sehingga pelaku bisa menang dan bisa kalah.

Dalam praktik penerapan akad IMBT di BRIS KCP Bandung Cijerah dilihat dari dari tahapan akad nya, tidak mengandung taruhan dan mengadu nasib, sehingga tidak ada pihak yang menjadi pihak kalah dan pihak menang.

Gharar menurut para ulama berhubungan dengan ketidakjelasan barang yang diperjualbelikan, berhubungan dengan adanya keragu-raguan, berhubungan dengan sesuatu yang tersembunyi.

Dalam praktik penerapan akad IMBT pada produk pembiayaan mikro di BRIS KCP Bandung Cijerah objek sewa yang dijadikan transaksi IMBT adalah objek yang secara jelas diketahui spesifikasi dari objek tersebut karena Nasabah memberikan bukti kepemilikan aset yang mana didalamnya secara jelas berisi gambaran aset yang dijadikan objek transaksi IMBT tersebut.

Praktik akad IMBT dalam produk pembiayaan mikro karakteristik nya mirip seperti jual-beli ‘inah, karena Bank melakukan jual beli aset Nasabah yang kemudian dibeli kembali oleh Nasabah. Menurut Panji Adam dalam buku Fikih Muamalah Adabiyah yang disebut dengan Ba’i Al-‘Inah adalah akad jual beli dimana penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali oleh pihak penjual terhadap aset yang sama.

Menurut Adiwarmanto Karim dan Oni Sahroni, karakteristik dari ba’i al-‘inah yaitu adalah: 1) yang membutuhkan uang itu yang membeli barang secara tidak tunai dan menjual barang secara tunai; 2) terdapat dua akad dalam transaksi ini yaitu pembayaran tunai dan tidak tunai (urutannya bisa sebaliknya); 3) dalam akad pertama, penjual itu menjual dengan cara tunai mendapatkan bunga atas pinjaman; 4) dalam akad kedua, pembeli itu membeli dengan cara tidak tunai Ia mendapat rugi, tetapi memenuhi kebutuhan akan uang.

Karakteristik transaksi ba’i al-‘inah yang diungkapkan

Adiwarman dan Oni sama persis seperti aplikasi akad IMBT yang diterapkan pada produk pembiayaan mikro di Bank BRI Syariah, dikatakan sama karena pada akad pertama Nasabah menjual aset nya kepada Bank dengan cara tunai, kemudian pada akad kedua Nasabah membeli kembali aset tersebut dengan cara tidak tunai. Transaksi ini memenuhi kebutuhan Nasabah akan uang, karena Ia mendapat uang secara tunai untuk memenuhi kebutuhan nya, baik kebutuhan usaha maupun konsumtif.

Allah Swt. telah mengharamkan riba, dan ba'i al-'inah merupakan perantara (wasilah) pada riba karena sesungguhnya penjual dan pembeli dalam ba'i al-'inah tidak mempunyai maksud memiliki barang, melainkan uang tunai. Dalam keadaan seperti ini, penjual dan pembeli tidak mempedulikan keadaan barang dan harganya.

Kewajiban Bank dan Nasabah melakukan akad IMBT pada produk pembiayaan mikro tidak terlepas dalam fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah. Disebutkan dalam ketentuan tersebut bahwa kewajiban Bank adalah menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan. dalam praktik pelaksanaan akad IMBT pada pembiayaan mikro pun Bank tidak melaksanakan kewajiban dalam hal menyediakan objek sewa. Menurut Bapak Pinto selaku AOM, Bank tidak melaksanakan kewajiban tersebut bukan tanpa alasan, karena dalam teknis ketentuan dari pusat, Bank tidak boleh memperjualbelikan barang kepada Nasabah, pihak Bank hanya menyalurkan pembiayaan untuk memfasilitasi kebutuhan Nasabah.

Tidak terlaksananya kewajiban dalam menyediakan objek sewa, membuat substansi akad IMBT menjadi hilang. Pada hakikatnya, IMBT adalah perpindahan kepemilikan dari pemberi sewa (bank) kepada penyewa (nasabah). Dalam praktik pembiayaan mikro dengan akad IMBT, Bank mengakali agar ada nya objek sewa, yaitu yang disewakan adalah jaminan milik Nasabah itu sendiri.

#### IV. KESIMPULAN

1. Implementasi akad IMBT terhadap produk pembiayaan mikro di Bank BRIS KCP Bandung Cijerah belum sesuai dengan sharia complaince (kepatuhan syariah).
2. Akibat hukum yang timbul dalam akad IMBT pada produk pembiayaan mikro adalah adanya hak dan kewajiban.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] \_\_\_\_\_. (2017). Fikih Muamalah Maliyah Konsep, Regulasi, dan Implementasi, Bandung: PT. Refika Aditama.
- [2] Adam, P. (2018). Fikih Muamalah Adabiyah. Bandung: PT. Refika Aditama
- [3] Ismail. (2011). Perbankan Syariah . Jakarta: Prenada Media Group.
- [4] Karim, Adiwarman. (2011). Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- [5] Nurhasanah, N. (2017). Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi. Jakarta: Sinar Grafika

- [6] Nurhasanah, N. (2015). Mudharabah Dalam Teori Dan Praktik . Bandung: Refika Aditama.
- [7] Mustofa, Imam . (2016). Fiqih Muamalah Kontemporer. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. Nurhasanah, N. (2015). Mudharabah Dalam Teori Dan Praktik . Bandung: Pt Refika Aditama.