

Settlement Of Dispute Of Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (Imbt) Based On Fatwa Dsn-Mui Number: 27/Dsn-Mui/Iii/2002

Imron Fathurohman, Bahmid I Magi, Syahrur Gilang Ramadhan,
Siti Zahra

Sekolah Tinggi Agama Islam Darussalam Kunir

imronfathurrahman@staidarussalam.ac.id, magimid@gmail.com,
syahrurgilang@staidarussalam.ac.id, zahra@staidarussalam.ac.id

Abstract: The background of this research is the existence of leasing transactions (ijarah) where the lessee and the lessor (goods owner) have an agreement to sell or grant the leased goods at the end of the lease term, so that this transaction ends with a transfer of ownership of the leased property. In fact, the ownership of the leased assets is not transferred in the Ijarah contract. However, if the lessee wishes to own the property for lease, this can be exercised through put options and/or grants at the end of the contract. The form of leasing in Contemporary Fiqh Mu'amalah above is called Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) and this transaction already contains provisions as the basis for its implementation in the form of a DSN-MUI fatwa. With the innovation of the contract in the rental contract, it is inseparable from the problem of disputes that might arise in it. Therefore, this study aims to find out the settlement of disputes in Ijarah Muntahiya Bit Tamlik based on MUI Fatwa Number: 27/DSN-MUI/III/2022. The transaction, known as Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT), is a kind of combination of a lease agreement with a sale and purchase contract or a lease agreement with a grant, or more precisely, a lease agreement that ends with the ownership of the rented object in the hands of the lessee. The nature of the transfer of ownership is also what distinguishes it from ijarah in general. As for IMBT financing in Islamic banking, it has the same treatment as murabahah contract financing. The similarity between the two is that the financing is included in the natural certainty contract category, and basically is a sale and purchase contract. The difference between these two types of financing is only in the object of the transaction being traded. In murabahah financing, the object of the transaction is goods such as a house or car, whereas in ijarah financing, the object of the transaction is a service, both benefits for goods and benefits for labour. The implementation of the IMBT contract in Islamic banking is that the bank provides financing to the customer by procuring an item which is then leased to the customer, and at the end of the lease the ownership of the item passes to the customer, after the customer has paid off the lease as well as the remainder of the purchase. This transfer of ownership can use a sale and purchase contract or a grant contract. In financing Ijarah Mutahiya Bit Tamlik (IMBT), if in the future there is a dispute between the customer and the bank, then according to the DSN-MUI Fatwa Number: 27/DSN-MUI/III/2002 concerning Ijarah Mutahiya Bit Tamlik (IMBT) it can be resolved through two options, namely by way of deliberation and/or through the Sharia Arbitration Board. The Sharia Arbitration Board is the final step in resolving IMBT disputes after deliberations cannot resolve the dispute.

Keywords : *Settlement of Dispute, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002*

Introduction

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa dalam akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT). Akad IMBT ini merupakan inovasi akad dari akad sewa (ijarah) pada umumnya yang dasar pelaksanaan IMBT ini sudah tertuang dalam Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2022. Adapun pelaksanaannya, dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan (pemilik barang) memiliki perjanjian untuk menjual atau menghibahkan barang yang disewakan pada akhir masa sewa, sehingga transaksi ini diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari properti sewa. Padahal, kepemilikan aset sewaan tidak dialihkan dalam akad Ijarah murni. Namun, jika penyewa ingin memiliki properti yang disewakan, hal itu dapat dilaksanakan melalui akad jual beli dan/atau akad hibah di akhir kontrak dalam akad IMBT.

Setiap transaksi tidak terlepas dari permasalahan yang terkait dengannya, bahkan dalam transaksi Ijarah atau transaksi IMBT ini, maka dimungkinkan akan timbul perselisihan antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Oleh karena itu, penelitian ini lebih fokus untuk mencari solusi penyelesaian atas perselisihan antara pemilik barang dengan penyewa dalam transaksi IMBT ini yang berdasarkan pada Fatwa DSN MUI nomor: 27/DSN-MUI/III/2002.

Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) adalah jenis perpanjangan kontrak Ijarah, yang merupakan bentuk akad sewa-menyewa dimana kepemilikan aset yang disewakan dialihkan kepada penyewa pada akhir periode sewa. Perbankan syariah kerap menerapkan akad IMBT ini sebagai alternatif untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (riba).

Menurut Adiwarman Azwar Karim dalam bukunya ia mengungkapkan bahwa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) adalah gabungan dari akad sewa dengan akad jual beli atau gabungan akad sewa dengan akad hibah di akhir periode sewa. (A. Karim, 2006)

Menurut Harun, dalam jurnalnya ia mendefinisikan bahwa akad ganda adalah beberapa kontrak, lebih dari satu, atau dengan kata lain akad yang menggabungkan beberapa akad menjadi satu akad (perjanjian), disebut juga

perjanjian dua pihak untuk pembuatan suatu perjanjian yang meliputi dua atau lebih perjanjian yang dibuat sekaligus, sehingga akibat hukum dari setiap perjanjian itu merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Munculnya akad ganda dalam transaksi dapat terjadi melalui dua hal yaitu secara alami (thabi'i) atau sebagai akibat dari perubahan akad (ta'dili). (Harun, 2018)

Berfokus pada tujuan dan kegunaan Studi Penyelesaian Sengketa Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) ini, secara teoritis diharapkan dapat memberikan informasi pelaksanaan dan penyelesaian Sengketa Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) kepada seluruh civitas akademika, sehingga dapat digunakan sebagai referensi penelitian dan lain-lain dalam topik permasalahan yang relevan. Dalam pelaksanaannya diharapkan mampu memberikan informasi dan solusi kepada Lembaga Keuangan Syariah, baik bank maupun non-bank yang melaksanakan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) serta untuk masyarakat luas yang menjadi nasabah di LKS tersebut.

Method

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Kualitatif dengan pendekatan *literature review*, dimana sumber data dalam penelitian ini bersumber dari kajian pustaka yang berupa Fatwa DSN MUI, dokumen-dokumen, artikel jurnal, serta sumber pustaka lainnya yang relevan dengan penelitian ini. Adapun Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 merupakan sumber utama dalam penelitian ini, karena fatwa tersebut sebagai dasar pelaksanaan dan penyelesaian sengketa IMBT.

Result and Discussion

Definisi Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)

Ascarya memberikan pengertian dalam bukunya bahwa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) adalah akad sewa dengan perjanjian untuk menjual atau mengalihkan kepemilikan barang yang disewa pada akhir jangka waktu

sewa, sehingga transaksi ini berakhir dengan berpindahnya kepemilikan barang yang disewa. (Ascarya, 2013)

Menurut Adiwarman Azwar Karim yang dikutip oleh Muhammad menetapkan bahwa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) adalah Bai' wal Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT), yang merupakan rangkaian dari dua akad yaitu al bai' dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik. Al Bai' adalah akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan gabungan antara sewa menyewa (ijarah) dengan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, kepemilikan harta atau barang sewaan dialihkan kepemilikannya dengan salah satu opsi berikut, yaitu 1) Pihak yang menyewakan berjanji untuk menjual harta sewaan di akhir periode sewa. 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menyerahkan barang sewaan di akhir periode sewa. (Muhammad, 2005)

Dari pengertian yang dikemukakan oleh Adiwarman Azwar Karim yang menyatakan bahwa hak milik atas barang atau harta sewaan dapat berpindah dengan dua opsi tergantung pada perjanjian awal antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa bahwa peralihan kepemilikan atas harta sewaan bisa melalui akad jual beli atau menghibahkannya.

Menurut Syafi'i Antonio mendefinisikan bahwa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik merupakan perpaduan antara akad sewa dengan akad jual beli, atau terjadinya perpindahan kepemilikan barang sewaan di tangan penyewa di akhir masa sewa. (Antonio, 2001)

Menurut Imam Mustofa mendefinisikan bahwa Ijarah wa Iqtina (Ijarah Muntahiya Bit Tamlik) adalah kontrak sewa barang tertentu antara bank sebagai pemilik barang (mu'jir) dan nasabah sebagai pihak penyewa (musta'jir) dalam jangka waktu tertentu dan sesuai dengan harapan yang disepakati. Di akhir masa sewa, bank memberikan kesempatan kepada nasabah untuk membeli harta sewaan sesuai harga yang disepakati. (Mustofa, 2016)

Menurut Wangsawidjadja mendefinisikan dalam bukunya bahwa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah suatu perpaduan kontrak sewa dengan jual-beli,

atau adanya kepemilikan barang sewaan di tangan penyewa pada akhir masa sewa. (Wangsawidjadja, 2012)

Menurut Nur Dinah Fauziyah, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara Ijarah dan jual beli. Semakin jelas dan kuat keinginan sewa-beli di awal akad, maka hakikat IMBT lebih bernuansa jual beli. Namun, jika komitmen untuk membeli barang tidak terlalu kuat dan jelas di awal akad (walaupun opsi untuk membeli masih terbuka), maka hakikat IMBT lebih bernuansa Ijarah. Perbedaan IMBT dengan ijarah pada umumnya terletak pada adanya kesempatan bagi penyewa untuk bisa membeli harta sewaan di ujung periode sewa, jika dilihat dari sudut pandang ijarah. (Fauziyah, 2016)

Menurut Umi Khoiriyah dan Khoirul Umam Al-Basit, definisi mereka tentang Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah Ijarah yang berakhir dengan kepemilikan tidak diketahui sebelumnya. Ijarah jenis ini baru muncul di zaman modern, dan banyak orang menjadikan transaksi tersebut sebagai bentuk akad sewa. Oleh karena itu, definisi ijarah seperti ini harus dipahami dan dijelaskan status hukumnya. Menurut ulama Hanabilah, Malikiyah, dan Syafi'iyah, transaksi tersebut diperbolehkan dengan alasan "Hukum asal setiap Mu'amalah adalah mubah dan diperbolehkan menggabungkan dua akad dalam satu transaksi". (Khoiriyah & Al-Basit, 2017)

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2022 tentang Ijarah Muntahiya Bit Tamlik mengemukakan bahwa "1) Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai. 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'ad (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai." (Fatwa DSN-MUI No. 27 Tahun 2002, n.d.)

Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di Perbankan Syariah

Sebagaimana tertulis dalam Peraturan BI No. 9 Tahun 2007 dalam BAB I Ketentuan Umum menyebutkan bahwa “Transaksi sewa yang didasarkan antara lain atas akad Ijarah atau akad Ijarah dengan opsi pemindahan hak milik (Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik).” (Peraturan BI Nomor: 9/19/PBI/2007, n.d.)

Keputusan dalam peraturan BI di atas menjelaskan bahwa aktivitas sewa di Bank Syariah bisa menggunakan salah satu dari dua bentuk akad sewa, yaitu sewa murni atau sewa dengan berakhirnya kepemilikan barang sewaan di tangan penyewa, penentuan antara dua jenis akad sewa di atas tergantung dari nasabah, apakah hanya ingin menyewa saja atau bermaksud untuk memiliki objek sewaan juga.

Menurut Ali Muhayatsyah menjelaskan dalam jurnalnya bahwa Bank Syariah menerapkan dua bentuk kontrak Ijarah, yaitu Ijarah murni dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik. Faktanya, IMBT ini memiliki keunikan tersendiri dan jarang diimplementasikan oleh Bank Syariah, meskipun akad ini diberlakukan untuk pendistribusian dana dari Bank Syariah ke Nasabah. Pada prinsipnya akad ini menawarkan banyak keuntungan baik bagi bank syariah maupun nasabah. (Muhayatsyah, 2019)

Terdapat dua jenis pembiayaan dalam implementasi IMBT di Perbankan Syariah, yaitu: 1) *investment financing*; yang masuk dalam pembiayaan investasi ini adalah seperti pembiayaan modal (pembelian mesin, dll.); 2) *consumer finance*; yang masuk dalam pembiayaan ini seperti membeli rumah, kendaraan, dll.

Perbankan Syariah yang menjual produk Ijarah dapat menerapkan akad leasing, baik dalam bentuk operating leasing atau financial leasing. Faktanya, akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik lebih banyak diimplementasikan oleh Bank Syariah karena lebih simpel dalam pembukuannya. Dari pada itu, pihak bank juga tidak mempedulikan pemeliharaan properti tersebut, baik saat properti tersebut disewa maupun setelahnya. (Mustofa, 2016)

Dalam Peraturan BI No. 9 Tahun 2007 dalam BAB II menyebutkan bahwa “dalam kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan mempergunakan

antara lain akad Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Salam, Istishna', Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, dan Qardh." (Peraturan BI Nomor: 9/19/PBI/2007, n.d.)

Dalam peraturan di atas dijelaskan bahwa dalam aktivitas pendistribusian dana dalam bentuk pembiayaan di lembaga perbankan terutama di Bank Syariah bisa menggunakan akad-akad yang telah ditetapkan dalam peraturan tersebut, dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik merupakan salah satu akad yang bisa digunakan dalam aktivitas penyaluran dana dari Bank Syari'ah ke nasabah.

Pembiayaan Ijarah dan IMBT diperlakukan sama dengan pembiayaan Murabahah di bank syariah. Selama ini Bank Syariah masih berfokus pada produk yang memiliki prinsip jual beli atau lebih tepatnya disebut dengan produk murabahah. Antara keduanya memiliki kesamaan yaitu bahwa keduanya termasuk ke dalam kategori *natural certainty contract*, serta pada hakikatnya kedua pembiayaan tersebut merupakan akad penjualan. Objek akad yang diperjual belikan merupakan bentuk perbedaan antara kedua pembiayaan tersebut. Dalam murabahah bahwa komoditas seperti mobil dan rumah adalah objek transaksinya, sedangkan objek transaksi dalam ijarah atau IMBT adalah jasa, baik manfaat atas tenaga kerja maupun manfaat atas barang sewaan. Dengan produk murabahah, nasabah yang ingin memiliki barang bisa dilayani oleh Bank Syariah, tetapi Bank Syariah tidak bisa melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa saja. Sedangkan dengan adanya produk ijarah, nasabah yang hanya membutuhkan jasa bisa dilayani oleh Bank Syariah. (Mustofa, 2016)

Pada dasarnya, secara eksistensi, Bank Syariah memiliki kesamaan dengan Bank Konvensional, bahwa keduanya menjadi sarana penerima dana dari pihak yang kelebihan uang dalam bentuk penampungan dana dan mendistribusikannya kepada pihak yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Sehingga Bank Konvensional yang menawarkan berbagai macam produk, baik produk dalam bentuk *funding* maupun produk pembiayaan, pada prinsipnya juga dapat disediakan oleh Bank Syari'ah. (Haris, 2007)

Properti pada IMBT harus dinilai dan diidentifikasi secara spesifik serta harus menyatakan dengan jelas apakah properti tersebut berstatus milik orang lain atau tidak serta termasuk harus menentukan jangka waktu sewa dan nilai sewa. Dalam akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, calon nasabah diwajibkan untuk mematuhi tata cara yang telah ditetapkan oleh Bank Syariah dalam melakukan pembiayaan. Persyaratan dan proses pembiayaan yang merupakan prosedur pelaksanaan pembiayaan yang digunakan untuk menentukan calon nasabah layak atau tidak untuk melakukan pembiayaan. (Kartikawati et al., 2013)

Akad IMBT bisa menjadi solusi dalam aktivitas pembiayaan syari'ah dan juga bisa menjadi fasilitator dalam melaksanakan pembiayaan jangka menengah sampai pembiayaan jangka panjang yang bisa mengimbangi usaha para nasabah dan bisa melindungi kepentingan Bank. Jika dibandingkan dengan kontrak lain, IMBT lebih adaptif dan kompetitif untuk para nasabah dalam penentuan harga sewa. (Sahara, n.d.)

Secara umum terdapat beberapa tahapan dalam penerapan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di Perbankan Syari'ah, di antaranya yaitu: 1) Pihak nasabah mengatakan ke pihak bank, bahwa suatu saat mereka ingin memiliki barang sewaan tersebut di tengah maupun di akhir periode Ijarah; 2) Setelah penyelidikan, bank berjanji untuk menyewakan properti tersebut ke pihak nasabah; 3) Bank terlebih dahulu harus memiliki properti yang akan disewa setelah sepakat dengan pengajuan nasabah; 4) Pihak bank harus membeli properti yang menjadi kebutuhan nasabah; 5) Pihak Bank membuat kontrak Ijarah dengan nasabah untuk periode tertentu dan memberikan properti sewa untuk digunakan; 6) Nasabah sebagai penyewa harus membayar biaya sewa bulanan sesuai kesepakatan; 7) Penyusutan terhadap aset sewa dilakukan oleh bank, sedangkan biaya penyusutan dibebankan pada laporan laba rugi; 8) Bank dan nasabah bisa melakukan pengalihan kepemilikan barang sewaan di tengah atau di akhir periode sewa secara jual beli angsuran; 9) Apabila peralihan kepemilikan barang sewaan dilakukan di akhir periode sewa dan biaya sewa

sudah mencukupi harga barang, maka akadnya bisa dilakukan secara hibah; (Mustofa, 2016)

Secara implementasi, terdapat dua cara pemindahan kepemilikan barang sewaan dalam akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, yaitu sebagai berikut: 1) Obyek sewa dijanjikan akan dijual oleh pihak yang menyewakan di akhir periode sewa. Kondisi seperti ini biasanya terjadi ketika kemampuan keuangan penyewa untuk membayar biaya sewa relatif rendah dan jumlah biaya sewa yang telah dibayarkan hingga akhir masa sewa belum mencukupi harga properti dan margin keuntungan yang telah disepakati dengan bank. 2) Obyek sewa dijanjikan akan dihibahkan oleh pihak yang menyewakan di akhir periode sewa. Kondisi seperti ini biasanya terjadi ketika kemampuan keuangan penyewa untuk membayar biaya sewa relatif lebih tinggi sehingga jumlah biaya sewa hingga akhir masa sewa telah mencukupi untuk menutup seluruh jumlah harga properti sewa dan margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh bank. Bank memberikan pilihan cara pemindahan kepemilikan barang sewaan di atas kepada para nasabah di akhir periode sewa. (Rivai & Veithzal, 2008)

Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik merupakan bentuk transaksi yang menggabungkan antara akad Ijarah (sewa) dengan jual-beli atau sewa dengan hibah, atau transaksi ini lebih dikenal dengan adanya peralihan kepemilikan barang sewaan di tangan penyewa pada akhir periode sewa. Hal yang paling terlihat sebagai bentuk pembeda antara IMBT dengan Ijarah pada umumnya adalah adanya peralihan kepemilikan barang sewaan, peralihan kepemilikan barang sewaan ini dapat dilakukan dengan salah satu dari dua cara, yaitu bisa menggunakan akad jual beli atau menggunakan akad hibah dan keduanya dilaksanakan di akhir periode sewa serta dapat dilaksanakan setelah masa sewa selesai.

Sistem pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik yang diimplementasikan di bank-bank syari'ah dapat dilihat dalam skema pembiayaan IMBT berikut ini:



Berdasarkan Fatwa tentang Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tertulis bahwa akad IMBT dibuat dengan rincian teknis sebagai berikut:

| Pelaksanaan Akad IMBT | |
|-----------------------|--|
| Dokumen 1 | Pelaksanaan Kontrak/ Akad Ijarah. |
| Dokumen 2 | Perjanjian Peralihan Kepemilikan Obyek Sewa yang disepakati. |
| Dokumen 3 | Akad Jual Beli diakhir masa sewa, atau Akad Hibah diakhir masa sewa. Penyelsaian sengketa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik melalui Musyawarah dan/atau Arbitrase Syari'ah. |

Sumber: (Fatwa DSN-MUI No. 27 Tahun 2002, n.d.)

Penyelesaian Sengketa Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor : 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada keputusan bagian ketiga nomor satu mengemukakan bahwa:

“Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.” (Fatwa DSN-MUI No. 27 Tahun 2002, n.d.)

Sebagaimana tertulis juga dalam Peraturan Bank Indonesia No. 9 Tahun 2007 pada BAB III Pasal 4 ayat (3) menyebutkan bahwa:

“Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui lembaga peradilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” (Peraturan BI Nomor: 9/19/PBI/2007, n.d.)

Tahapan-tahapan Penyelesaian Sengketa dalam pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah sebagai berikut:

Musyawarah

Jalan Musyawarah adalah cara paling aman dan bebas risiko untuk menyelesaikan masalah apa pun dalam hidup. Tak terkecuali sengketa dalam ekonomi syariah. Sementara sebuah kontrak atau perjanjian bisnis yang begitu sempurna, tepat dan tuntas telah difinalisasi atau dirumuskan, seringkali menemui rintangan dan hambatan dalam perjalanannya, yang selanjutnya akan menimbulkan kerugian bagi salah satu atau bahkan kedua belah pihak dalam kontrak tersebut.

Hambatan yang timbul seringkali meningkat menjadi perselisihan antar pihak. Setiap perselisihan atau konflik selalu membutuhkan solusi. Solusi terbaik yang dapat menguntungkan semua pihak yang berselisih dalam penyelesaian sengketa yaitu melalui jalan musyawarah, hingga dapat dinyatakan juga

bahwa mahkota dari segala penyelesaian sengketa adalah musyawarah, karena tujuan pertama dan utama dalam menyelesaikan perselisihan adalah diskusi dan perdamaian. Solusi seperti ini sudah lama tertulis dan diatur baik dalam Al-Qur'an maupun dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu cara terbaik yang dikehendaki Allah SWT., dalam menyelesaikan permasalahan atau perselisihan adalah melalui musyawarah dan perdamaian, karena jalan tersebut bagi pihak yang bersengketa lebih masuk akal dan lebih damai, dalam istilah lain disebut dengan win-win solution. Dalam dunia hukum positif, bahwa penyelesaian sengketa atau perselisihan dengan jalan musyawarah dan perdamaian disebut dengan mediasi.

Takdir Rahmadi mengemukakan definisi tentang mediasi, yaitu bahwa mediasi merupakan suatu langkah yang diambil oleh seseorang untuk bisa menyelesaikan sengketa atau perselisihan yang terjadi antara dua orang atau lebih dengan jalan perundingan sehingga tercapai sebuah perdamaian. (Rahmadi, 2010)

Dalam mengusahakan terciptanya perdamaian, Peraturan Mahkamah Agung tentang Mediasi menjadi pedoman bagi Pengadilan dalam menyelesaikan perselisihan, dalam peraturan tersebut mewajibkan kepada semua bentuk perkara yang diajukan ke Pengadilan Tingkat Pertama wajib untuk diupayakan perdamaian dengan dibantu oleh mediator. (Mahkamah Agung RI, 2013)

Berdasarkan nomor Fatwa DSN-MUI : 27/DSN-MUI/III/2002 menyatakan bahwa sengketa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik akan diselesaikan oleh Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak bisa mencapai kesepakatan dengan jalan perundingan. Apabila penyelesaian tidak dapat dicapai dengan jalan musyawarah atau perselisihan tidak dapat diselesaikan, maka langkah selanjutnya adalah melalui Badan Arbitrasi Syariah.

Arbitrase Syariah

Arbitrase adalah suatu tata cara kesepakatan oleh hakim partikelir, tidak terikat berbagai formalitas, cepat dalam pengambilan keputusan karena dihadapan intansi yang final dan mengikat, mudah dilaksanakan karena diikuti oleh para pihak. (Rosyadi & Ngatino, 2002)

Menurut Kamus Hukum Ekonomi ELIPS: arbitration, arbitrase, arbiter, yaitu sarana dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan di luar pengadilan dengan menggunakan jasa arbiter atas kesepakatan para pihak yang berselisih, dan putusan arbiter memiliki kekuatan hukum yang mengikat. (Suadi, 2017)

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa:

“Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum, sedangkan Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu.” (Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 1999, n.d.)

Adapun objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah hanya sengketa di bidang perniagaan, sebagaimana tertulis dalam UU No. 30 Tahun 1999 dalam Pasal 5 ayat 1 menyebutkan bahwa:

“Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.” (Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 1999, n.d.)

Sebagaimana putusan UU di atas tampak jelas bahwa objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui jalan arbitrase merupakan sengketa yang hanya terjadi di bidang perdagangan atau perniagaan saja. Adapun aktivitas-aktivitas dalam bidang perdagangan dapat diklasifikasikan sebagai berikut: 1) perbankan; 2) penanaman modal; 3) perniagaan; 4) keuangan; 5) industri dan hak milik intelektual.

Terkait dengan penyelesaian sengketa Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di Perbankan Syari'ah, sebagaimana tertulis juga dalam Fatwa DSN-MUI No.

27/DSN-MUI/III/2002, maka dapat diselesaikan melalui dua cara, yaitu: pertama, dengan jalan musyawarah; kedua, melalui arbitrase syari'ah. Penyelesaian sengketa dengan jalan musyawarah bertujuan untuk bisa mencapai kesepakatan dan perdamaian antara dua pihak yang berselisih, sebagaimana tentang perdamaian tertulis dalam KUHP Buku III Bab XVIII. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui arbitrase syariah merupakan sengketa yang tidak dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah, maka langkah terakhir yang harus ditempuh adalah melalui Badan Arbitrase Syariah, karena sengketa yang dapat diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah hanyalah sengketa niaga atau perdagangan, hal ini sebagaimana tertulis dalam UU No. 30 Tahun 1999 Pasal 5 ayat 1 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Conclusion

Dari pemaparan penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa transaksi sewa dengan adanya opsi peralihan kepemilikan barang sewaan di tangan penyewa atau lebih familiar dikenal dengan sebutan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) merupakan akad tambahan dari akad Ijarah pada umumnya, maka semua syaratnya mengikuti ketentuan Ijarah kecuali ada ketentuan baru yaitu pengalihan kepemilikan barang atau obyek sewa kepada penyewa di akhir masa sewa atau di akhir periode sewa. Peralihan kepemilikan properti sewa dapat dilaksanakan dengan dua cara, dijual kepada penyewa dengan akad al-ba'i atau dialihkan hanya dengan akad hibah. Lahirnya Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pasar di masyarakat.

Adapun implementasi Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah adalah sebagai berikut: 1) melakukan negosiasi dan memenuhi persyaratan; 2) pelaksanaan akad sewa, sedangkan pengalihan hak milik hanyalah janji (wa'ad) yang bersifat tidak mengikat; 3) serah terima barang untuk disewakan; 4) bayar uang sewa; 5) penentuan opsi, apakah barang dikembalikan atau melaksanakan akad pemindahan hak milik (dijual atau dihibahkan).

Dalam penerapan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) ini, apabila di kemudian hari timbul perselisihan atau sengketa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, maka berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 bahwa jika dalam proses musyawarah tidak tercapai mufakat, maka penyelesaian akhir sengketa akan dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah.

Bibliography

A. Karim, A. (2006). *Bank Islam (Analisis fiqih dan Keuangan)* (Cetakan Ke-3). RajaGrafindo Persada.

Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Cetakan Ke-1). Gema Insani Press bekerja sama dengan Tazkia Cendekia.

Ascarya. (2013). *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Rajawali Pers.

Fatwa DSN-MUI No. 27 Tahun 2002. (n.d.). *Tentang Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)*.

Fauziyah, N. D. (2016). Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di Perbankan Syariah. *Jurnal Syariah Dan Hukum AL-‘ADALAH*, Vol. 1 No. 3, 73–80.

Haris, H. (2007). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah). *La_Riba*, 1(1), 113–125.

<https://doi.org/10.20885/lariba.vol1.iss1.art8>

Harun. (2018). Multi Akad Dalam Tataran Fiqih. *SUHUF*, Vol. 30 No.2, 178–193.

Kartikawati, D., Istiqomah, L., & Susanti, Dyah Ochtorina. (2013). *Pembiayaan Modal Kerja dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik pada Bank Syariah*. Universitas Jember.

Khoiriyah, U., & Al-Basit, K. U. (2017). Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya bit-Tamlik (Leasing) di BMT Sidogiri Cabang Situbondo: Perspektif Maqashid Syari’ah. *Istidlal: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, 1(2), 142–154.

<https://doi.org/10.35316/istidlal.v1i2.104>

Mahkamah Agung RI. (2013). *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama: Buku II*. Mahkamah Agung RI.

Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Cetakan Ke-1). Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.

Muhayatsyah, A. (2019). ANALISIS PENERAPAN TRANSAKSI IJARAH DAN AL IJARAH AL MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH. *Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi dan Perbankan (JESKaPe)*, 3(2), 1–18.

<https://doi.org/10.52490/jeskape.v3i2.429>

Mustofa, I. (2016). *Fiqih Muamalah Kontemporer*. PT Raja Grafindo Persada.

Peraturan BI Nomor: 9/19/PBI/2007. (n.d.). *Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*.

Rahmadi, T. (2010). *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. PT. Raja Grafindo Persada.

Rivai, V., & Veithzal, A. P. (2008). *Islamic financial management: Teori, konsep, dan aplikasi panduan praktis untuk lembaga keuangan, nasabah, praktisi, dan mahasiswa*. Raja Grafindo Persada.

Rosyadi, R., & Ngatino. (2002). *Arbitrase Dalam Persektif Islam Dan Hukum Positif*. PT. Citra Aditia Bakti.

Sahara, M. (n.d.). *Mengenal Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Inovasi Pembiayaan Syariah Masa Kini*. Retrieved February 28, 2023, from <https://retizen.republika.co.id/posts/15280/mengenal-akad-ijarah-muntahiyah-bit-tamlik-inovasi-pembiayaan-syariah-masa-kini>

Suadi, A. (2017). *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori dan Praktik* (Edisi Revisi Vol. 1). Kencana.

Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 1999. (n.d.). *Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.

Wangawidjadja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Kompas Gramedia Building.