

## ***Comparison of Murabahah Akad with Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Akad in KPR Faedah Financing In Bank Bri Syariah KCP Kopo (Kabupaten Bandung)***

### **Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada Pembiayaan KPR Faedah di Bank Bri Syariah KCP Kopo (Kabupaten Bandung)**

**Gina Sonia\*<sup>1</sup>, Andri Marta Sudirja<sup>1</sup>**

Program Pascasarjana Pendidikan Agama Islam (S2)  
Universitas Islam Nusantara (UNINUS) Bandung  
Jln. Soekarno Hatta No. 530 Bandung, Kota Bandung  
E-mail: \* [Soniagina684@gmail.com](mailto:Soniagina684@gmail.com)

#### ***Abstract***

Bank syariah are banks that operate by Sharia principles by following its teachings and staying away from the prohibitions listed in the Al-Quran and Hadith, including practices that were carried out during the time of the Prophet Muhammad, namely accepting deposits, channeling funds, and making transfers have become a part that is not separated from the life of the Islamic ummah even since the time of the Prophet. KPR Faedah is a type of service provided by banks to customers running in the housing sector, banks are expected to provide financing to customers to purchase houses or renovate houses, apartments, shop houses, kiosks, or transferring KPR Faedah take-over from other banks. . KPR Faedah BRI Syariah KCP Kopo uses the Murabahah (sale and purchase) contract or the Ijārah Muntahiya Bit Tamlik contract (lease-purchase). However, Bit Tamlik's Ijarah Muntahiya contract was not very enthusiastic. This study aims to compare the Murabahah contract and the Ijarah Muntahiya Bit Tamlik contract on KPR Faedah BRI Syariah KCP Kopo financing so that we can know the similarities and differences as well as the advantages and disadvantages of the two contracts. The type of data used in this study is qualitative data, qualitative data is data obtained directly from the field in the form of characteristics, characteristics, explanations, and information in the form of knowledge, thoughts, and theories. The research method used is the comparative method, namely stating the comparison between one sample or variable with another sample or variable. Sources of data used are primary data and secondary data. Data collection techniques used were observation, interviews, literature study, and documentation. The results showed a comparison of the Murabahah contract and the Ijarah Muntahiya Bit Tamlik contract on KPR Faedah BRI Syariah KCP Kopo financing seen from several aspects, namely the similarities and differences, advantages and disadvantages, so it can be concluded that the Murabahah contract cannot adjust the price when the market price rises because of the selling price. and the margin is set at the beginning, in contrast to Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, with the review of umrah, the rental price can follow the market price at that time. However, at Bank BRI Syariah KCP Kopo KPR Faedah customers prefer the Murabaha contract, as well as the researchers, chose to use the Murabaha contract in this KPR Faedah product because the process is easier and the installments remain until the end of the period.

**Keywords:** Comparison; Murabahah Agreement; Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

#### **Abstrak**

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah dengan mengikuti ajarannya dan menjauhi larangan yang tercantum dalam Al-Quran dan Hadist, diantaranya praktek-praktek yang dilakukan zaman Rasulullah SAW yaitu menerima deposit menyalurkan dana, dan melakukan transfer telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari zaman

kehidupan umat islam bahkan sejak zaman Rasulullah. KPR Faedah merupakan suatu jenis layanan yang di berikan pihak bank kepada nasabah yang berjalan dibidang perumahan, bank diharapkan memberikan pembiayaan kepada nasabah yang bertujuan untuk pembelian rumah ataupun renovasi rumah, apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR Faedah dari bank lain. KPR Faedah BRI Syariah KCP Kopo menggunakan akad Murabahah (jual beli) atau akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (sewa-beli). Akan tetapi akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik sangat kurang peminatnya. Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan akad Murabahah dan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada pembiayaan KPR Faedah BRI Syariah KCP Kopo, sehingga dapat diketahui persamaan dan perbedaan serta kelebihan dan kekurangan dari kedua akad tersebut. Jenis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, data kualitatif merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan berupa karakteristik, sifat, penjelasan maupun keterangan berupa pengetahuan, pemikiran maupun teori. Metode penelitian yang digunakan adalah metode komparatif yaitu menyatakan perbandingan antara sampel atau variabel satu dengan sampel atau variabel lain. Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui observasi, wawancara, studi kepustakaan dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukan perbandingan akad Murabahah dan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada pembiayaan KPR Faedah BRI Syariah KCP Kopo dilihat dari beberapa aspek yaitu persamaan dan perbedaannya, kelebihan dan kekurangannya, Sehingga dapat disimpulkan dengan akad Murabahah tidak bisa menyesuaikan harga ketika harga pasar naik karena harga penjualan dan margin di tetapkan di awal, berbeda dengan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dengan adanya review ujah maka harga sewa bisa mengikuti dengan harga pasaran pada saat itu juga. Akan tetapi di Bank BRI Syariah KCP Kopo nasabah KPR Faedah lebih banyak memilih dengan akad murabahah, begitupun peneliti memilih menggunakan akad murabahah dalam produk KPR Faedah ini karena proses yang lebih mudah dan angsuran tetap sampai akhir periode.

**Kata Kunci:** Perbandingan; Akad Murabahah; Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

## A. PENDAHULUAN/INTRODUCTION

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Bank itu ada yang operasionalnya memakai system bunga dan juga ada yang mempergunakan sistem bagi hasil. Bank yang mempergunakan sistem bagi hasil adalah bank syariah. Bank syariah menjadi ciri khas Indonesia beda dengan negara lain, negara lain menggunakan istilah Bank Islam bukan Bank Syariah.

Bank syariah adalah bank yang beroperasikan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dengan mengikuti ajarannya dan menjauhi larangan yang tercantum dalam Al-Quran dan Hadist, diantaranya praktek-praktek yang dilakukan zaman Rasulullah SAW yaitu menerima deposit menyalurkan dana, dan melakukan transfer telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari zaman kehidupan umat islam bahkan sejak zaman Rasulullah.

Fungsi bank secara umum adalah bank sebagai penghimpun dan penyalur dana, namun di bank syariah ada fungsi lain yaitu sebagai fungsi sosial. Penyaluran dana (*lending*) berupa kredit di bank konvensional sedangkan di Bank Syariah penyaluran dana berupa pembiayaan syariah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 Ayat 25 Tentang Perbankan Syariah.

Undang-undang tersebut juga mengatur secara rinci tentang jenis dan kegiatan usaha, kelayakan penyaluran dana, dan larangan bagi Bank Syariah dan UUS. Pada Pasal 19 ayat 1 Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi penghimpunan dana dan penyaluran dana

berdasarkan akad-akad yang terdapat dalam ekonomi islam. Seperti *Wadiah*, *Mudhārabah*, *Musyārahah*, *Murābahah*, dan akad-akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum islam.

Berawal dari akuisisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Desember 2007 kemudian diikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari bank umum konvensional menjadi bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah tanggal 16 Oktober 2008, maka lahirlah Bank Umum Syariah yang diberi nama PT. Bank BRI Syariah pada tanggal 17 November 2008.

BRI Syariah adalah salah satu bank yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat kembali kepada masyarakat dalam bentuk dan menyalurkan pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang disalurkan adalah KPR Faedah.

KPR Syariah adalah Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murābahah*) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR Faedah yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu yang lama hingga 15 tahun.

Akad *Murābahah* biasa dikenal dengan *Bai' al-murābahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murābahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

*Murābahah* juga merupakan salah satu produk atau skim yang paling populer di Bank BRI Syariah KCP Kopo dalam praktik pembiayaan pada bank syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank. Meskipun demikian, secara prinsip *murābahah* sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, *Murābahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*Bi Tsaman Ajil*, atau *Muajjal*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sementara pembayaran dilakukan secara tangguh atau cicilan.

Sedangkan akad *Ijārah Muntahiya Bit Tamlik* adalah akad transaksi sewa menyewa rumah antara bank dan Nasabah, dengan biaya sewa (*ujroh*) yang disepakati oleh kedua pihak dan akhir periode sewa Bank menghibahkan rumah tersebut menjadi milik nasabah. Skema pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bit Tamlik* ini dilaksanakan sebagaimana akad *Ijārah Muntahiya Bit tamlik* pada umumnya, dimana nasabah membayar angsuran setiap bulan sebagai uang sewa, lalu pada akhir sewa atas barang tersebut dialihkan kepada nasabah. Untuk skema pembiayaannya, nasabah mengajukan pembiayaan kepada Bank dengan barang jaminan yang ditawarkan, selanjutnya jika pengajuan pembiayaan disetujui oleh pihak Bank, maka akan dibuat akad untuk pembiayaan.

Adapun akad yang digunakan pada skema pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bit Tamlik* yaitu rangkaian dua buah akad, yakni akad al-Bai' dan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik. *Al-Bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (Ijarah) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, Yang dimaksud dengan kualitatif adalah suatu pendekatan dalam melakukan penelitian yang berorientasi pada gejala-gejala yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan dan menjelaskan keistimewaan dari pengaruh sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur digambarkan melalui pendekatan kuantitatif. Penelitian kualitatif menekankan pada metode penelitian observasi di lapangan dan datanya dianalisa dengan cara no statistik meskipun tidak selalu harus menabukan penggunaan angka.

## **B. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Murabahah**

Didalam literatur fiqih muamalah, khususnya pada pembahasan jual beli, terdapat beberapa macam jual beli yaitu, jual beli berdasarkan harga, yaitu *pertama Al-wadhi'at*, yaitu penjual menjual barang lebih murah di banding harga pembelian barang tersebut. *Kedua, Al-tauliyat* yaitu penjual menjual barang dengan harga yang sama dengan harga pokok pembelian yang penjual keluarkan. *Ketiga, Al-musawamat* adalah penjualan yang harga jualnya menurut kesepakatan kedua belah pihak atau penjual dan pembeli tanpa melihat harga harga pokok pembeliannya dan *Keempat, Al-Murabahah*.

*Al-Murabahah* menurut bahasa arab berarti *Al-Ribh* (keuntungan). secara bahasa ia berarti saling memberi keuntungan. Menurut Ascarya *Murabahah* ialah istilah suatu bentuk jual beli, ketika penjual menyebutkan biaya perolehan barang, meliputi harga barang, dan keadaan barang lainnya untuk mendapatkan tingkat (margin) yang diinginkan.

Menurut Syafi'i Antonio *Murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Murābahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Menurut Adiwarman Karim *Murabahah* adalah jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* adalah jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang (termasuk biaya perolehan) dan keuntungan yang diinginkan.

Akad *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Menurut Adiwarman Karim akad *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk karena dalam *Murabahah* ditentukan berapa keuntungan yang ingin di peroleh.

Jual beli dengan sistem *Murabahah* merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan pada dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, hadis ataupun ijma ulama. Mengenai dasar hukum *Murabahah*, Al-Qur'an sendiri tidak secara langsung menjelaskan tentang *Murabahah*, meskipun didalamnya ada sejumlah atauran tentang jual beli, laba, rugi

dan perdagangan. Demikian pula tidak ada hadits yang memiliki rujukan langsung kepada *Murabahah*. Hukum asal *ba'i* adalah mubah, namun terkadang hukumnya bisa berubah menjadi wajib, haram, sunnah, makruh, tergantung situasi dan kondisi berdasarkan asas maslahat.

## 2. Al-Quran

Dasar hukum jual beli barang dengan akad *Murabahah* dinyatakan dalam Firman Allah SWT dalam Q.S. An-Nisaa' (4)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

## 3. Hadist

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ  
لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ رواه ابن ماجه عن صهيب

Nabi bersabda : “Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

## 4. Ijma

Berdasarkan ayat Al-Qur'an dan hadits diatas, para ulama bersepakat (*ijma*) atas kebolehan jual beli *Murabahah*, salah satu yang termasyhur adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* yang menjadi salah satu landasan hukum operasional perbankan syariah di Indonesia.

## 5. Kaidah Fiqh

a. الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

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

## 6. Fatwa

Berdasarkan hasil rapat pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Sabtu, tanggal 26 Dzulhijah 1420 H./1 April 2000. memutuskan Fatwa DEWAN SYARI'AH NASIONAL NO: 04/DSN-MUI/IV/2000

#### 1. *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*

Menurut Syafi'i Antonio dalam bukunya Bank Syariah dari teori ke praktik menyebutkan bahwa transaksi yang disebut dengan *al-Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan (hibah) kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat perpindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *Ijarah* biasa.

Menurut Adiwarmanto Karim dalam bukunya Bank Islam Akad menyebutkan bahwa *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* adalah akad dengan transaksi sewa menyewa rumah antara yang menyewakan dan penyewa, dengan biaya sewa (*ujroh*) yang disepakati oleh kedua pihak dan diakhir periode sewa yang menyewakan menghibahkan rumah tersebut menjadi milik penyewa.

Menurut Undang Undang No.21 Tahun 2008 Pasal 19 ayat 1 *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* adalah " akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang" Menurut Fatwa DSN-MUI No. 27 Tahun 2000 *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* adalah " perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewakan kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

#### 2. Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil menurut Kasmir (2008:96).

Menurut Rivai dan Arifin (2010:681) pembiayaan atau Financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak Bank kepada pihak lain atau nasabah untuk membantu kebutuhan nasabah dalam bentuk konsumtif atau investasi melalui akad yang disepakati oleh pihak yang

bersangkutan. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (asyifah, 2015).

### 3. Pendapat Ulama tentang Murabahah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

Menurut Atang Abd Hakim, *al-murabahah* ialah tambahan terhadap modal. Ia pun berarti penjualan barang seharga pembelian disertai dengan keuntungan yang diberikan oleh pembeli, artinya ada tambahan harga dari nilai harga beli. Sementara al-Syairazi menyatakan, *Murabahah* ialah penjualan dimana penjual memberitahukan kepada pembeli harga pembeliannya, dan ia meminta keuntungan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan antara keduanya. Wahbah al-Zuhaili menjelaskan, *al-Murabahah* ialah penjualan dengan harga yang sama dengan modal disertai tambahan keuntungan. Mengenai pembebanan biaya atas pembiayaan *Murābahah*, para ulama berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Ulama mazhab Maliki mebolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.

Ulama mazhab Syafi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungan. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambahkan nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.

Ulama mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.

Ulama mazhab Hambali berpendapat bahwa biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayar kepada pihak ketiga dan akan menambahkan nilai barang yang dijual.

Secara ringkas menurut Adiwarman Karim bahwa keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan oleh pihak ketiga. Bila pekerjaan itu harus dilakukan oleh si penjual, mazhab Maliki tidak membolehkan pembebanannya, sedangkan ketiga mazhab lainnya membolehkannya. Mazhab yang empat sepakat tidak membolehkan pembebanan

biaya tiada langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna.

Dari berbagai pendapat ulama diatas, penulis cenderung sepakat dengan pendapatnya al-Syairazi menyatakan yang menyatakan bahwa , *Murabahah* ialah penjualan dimana penjual memberitahukan kepada pembeli harga pembeliannya, dan ia meminta keuntungan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan antara keduanya, karena pendapat tersebut lebih kuat.

Penggabungan akad terjadi pada Akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* apabila terpenuhinya tiga komponen yaitu objek sama, pelaku sama dan jangka waktu sama. Ketentuan tersebut bersifat komulatif, yang artinya apabila salah satu komponen tersebut tidak terpenuhi maka tidak terjadi penggabungan akad dan akad tersebut hukumnya sah atau boleh dilaksanakan. Berkaitan dengan tiga komponen tersebut, akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* memenuhi dua komponen yaitu objek akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* yang digunakan sama baik dalam pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa atau pilihan menghibahkan barang diakhir masa sewa dan subyek akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* sama, yaitu Bank Syariah dan nasabah. Sedangkan waktu pelaksanaannya tidak secara bersamaan. Pelaksanaan ini berdasarkan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Pasal 16 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan kepada penyewa hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi.

Seiring dengan pendapat Dimyauddin Djuwani, bahwa akad *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* bukanlah penggabungan dua akad. Namun, terdiri atas dua akad yang independen, yaitu akad sewa dan di akhir masa sewa dibentuk akad baru yang independen, yakni akad jual beli atau hibah. Sedangkan Menurut ulama Hanabillah, pihak yang melakukan transaksi memiliki kebebasan penuh dalam menentukan kesepakatan dan syarat dalam sebuah akad, dan hukumnya adalah *mubah* (boleh) sepanjang tidak bertentangan dengan syara'.

Dari berbagai pendapat ulama diatas, penulis cenderung sepakat dengan pendapatnya Dimyauddin Djuwani, menyatakan bahwa akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* bukanlah penggabungan dua akad. Namun, terdiri atas dua akad yang independen, yaitu akad sewa dan di akhir masa sewa dibentuk akad baru yang independen, yakni akad jual beli atau karena pendapat tersebut lebih kuat di banding pendapat yang lain.

## 7. SIMPULAN

Perbandingan Penerapan Akad *Murabahah* dan Akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* pada Pembiayaan KPR Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu: *Pertama* dilihat dari hubungan bank dengan nasabah, dengan

akad *Murabahah* bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli sedangkan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* bank sebagai pihak yang menyewakan dan nasabah sebagai pihak penyewa. *Kedua*, dilihat dari aspek Karakteristik perjanjian akad, dengan akad *Murabahah* hanya menggunakan satu akad yaitu jual beli. (*ba'i*) Sedangkan dalam akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* Menggunakan tiga akad yaitu Jual beli (*Ba'i*), sewa (*Ijarah*), dan pengalihan kepemilikan (*hibah*). *Ketiga* dilihat dari angsuran, dengan akad *Murabahah* angsuran *Murabahah* bersifat tetap sampai akhir periode kontak sedangkan dalam akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* Angsuran *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* bisa berubah sewaktu-waktu karena sesuai harga pasar. *Keempat*, dilihat dari nilai rumah dengan akad *Murabahah* yaitu Harga Beli + *Margin* sedangkan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* dilihat dari harga beli+ *ujrah* yang sewaktu-waktu bisa berubah. Dilihat dari segi Diskon Pelunasan lebih awal dalam akad *Murabahah* itu ada, tetapi sesuai kebijakan Bank, dengan menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* diskon pelunasan lebih awal Tidak Ada. *Kelima* dilihat dari segi keuntungan bank dengan akad *Murabahah* itu di tentukan di awal kontrak berdasarkan harga beli rumah secara tunai dan biaya perolehan rumah. Sedangkan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* keuntungan bank didapat dari Barang sewa (*ujrah*) rumah yang sewaktu-waktu akan berubah sehingga hasil tidak pasti. *Keenam*, dilihat dari peralihan dan kepemilikan objek pembiayaan dengan akad *Murabahah* peralihan kepemilikan diawal pelaksanaan kontrak. Sedangkan dengan akan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* peralihan kepemilikan beralih penuh kepada nasabah diakhir periode akan datang.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.Kasmir (2007). *Analisis fiqih dan keuangan*.  
 Antonio Syafi'i Muhamad, (2001). *Bank Syariah "Dari teori ke praktik"*, Jakarta: Gema Insani.  
 Ascarya, (2007). *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.  
 Buku Fatwa DSN MUI/IV/2000  
 Djuwani Dimyauddin, (2008). *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar  
 Hakim, Atang Abd, (2011) *Fiqih Perbankan Syariah, "Transformasi fiqh muamalah ke dalam perundang-undangan*, Bandung: PT. Refika Aditama,  
[http://trainingictsusilawati.blogspot.co.id/2016/05/kaidah-fiqih-muamalah.html/diakses\\_pada\\_tanggal\\_15\\_juni\\_2020\\_pukul\\_10.00\\_WIB](http://trainingictsusilawati.blogspot.co.id/2016/05/kaidah-fiqih-muamalah.html/diakses_pada_tanggal_15_juni_2020_pukul_10.00_WIB)  
[https://khalafahcener.tanggalan.com./\(2\).280](https://khalafahcener.tanggalan.com./(2).280)  
[https://khalafahcener.tanggalan.com./\(5\).1](https://khalafahcener.tanggalan.com./(5).1)  
<https://khalafahcener.tanggalan.com./4>  
<https://www-hestanto.devinisi.pembiayaan.19.00>

Karim Azmar Adiwarmarman, (2010) Bank Islam, “*Analisis Fiqih dan Keuangan*”, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Kompilasi hukum ekonomi syariah, 2008, Bandung: FOKUSMEDIA

Nawawi Ismail, (2012). “*Fqih Muamalah Klasik Dan Kontemporer* “ Bogor :Ghalia Indonesia.

Usman Rachmadi, (2009) *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti