

## ANALISIS KOMPARATIF SKEMA PEMBIAYAAN MELALUI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DENGAN MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH INDONESIA

Muhammad Ilham<sup>1\*</sup> Risman Hambali<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ilham.zamar@gmail.com; <sup>2</sup> hambali\_risman82@yahoo.com

<sup>1,2</sup> Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Bengkulu, Indonesia

Received: April 2024

Revised: Mei 2024

Accepted: Mei 2024

### ABSTRACT

*This study aims to comparatively analyze two financing schemes commonly used in Islamic banking in Indonesia, namely Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) and Murabahah. Both schemes have different characteristics, mechanisms, and implications in terms of ownership, payment, and compliance with sharia principles. This study uses a descriptive-analytical approach with a literature study method to examine the legal, operational, and risk and benefit aspects of each financing scheme. The results of the analysis show that IMBT offers flexibility through a lease mechanism with an ownership option at the end of the contract, while Murabahah emphasizes price transparency and ease of sale and purchase agreements. Both have strategic potential in supporting the growth of Islamic banking if implemented with strict sharia compliance and good risk management.*

**Keywords :** *Ijarah Muntahiya Bittamlik; Murabahah; Islamic Financing; Islamic Banking; Islamic Compliance*

### Pendahuluan

Zaman modern seperti saat ini kebutuhan dana bagi setiap orang semakin berkembang, baik dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi sehari-hari, maupun dalam hal usaha diberbagai bidang bisnis. Disisi lain, banyak juga pihak yang justru kelebihan dana meski hanya bersifat sesaat, sehingga dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomis maupun sosial<sup>1</sup>.

Potensi pembiayaan akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT) pada lembaga keuangan syari'ah di Indonesia sangatlah besar, ditopang dengan jumlah penduduk Muslim yang banyak dan regulasi yang kuat menjadikan pembiayaan akad IMBT tercatat mengalami kenaikan 18% pada tahun 2023 dengan nilai 118.691 milliar berdasarkan data dari Otoritas Jasa Keuangan<sup>2</sup>

Selain itu minat generasi muda untuk mempunyai hunian serta kebutuhan lainnya menjadi menjadi peluang besar pembiayaan akan IMBT kedepannya. Perbankan syariah di Indonesia terus mengalami perkembangan yang pesat seiring dengan meningkatnya

<sup>1</sup> Asmawi, M, Sari, N, dan Lubis, Z., "Analysis of Implementation of Ijarah Muntahiya Bittamlik Financing in Islam.," *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah*, 3, no. 1 (2019): 77–78.

<sup>2</sup> Darti Busni dkk., "Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik in Indonesia Sharia Financial Institutions.," *EkBis: Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 6, no. 1 (7 Juli 2022): 59–73, <https://doi.org/10.14421/EkBis.2022.6.1.1505>.

\*Corresponding Author

kesadaran masyarakat terhadap pentingnya sistem ekonomi yang sesuai dengan prinsip syariah. Salah satu aspek yang menjadi perhatian utama dalam perbankan syariah adalah skema pembiayaan. Sebagai instrumen utama dalam aktivitas perbankan, pembiayaan menjadi tulang punggung operasional perbankan syariah sekaligus menjadi sarana utama untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang beragam<sup>3</sup>.

Dua skema pembiayaan yang sering digunakan dalam perbankan syariah adalah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dan *Murabahah*. Skema *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan bentuk pembiayaan berbasis sewa yang pada akhirnya berpindah kepemilikan kepada penyewa setelah masa kontrak berakhir. Sementara itu, *Murabahah* adalah skema jual beli dengan margin keuntungan yang telah disepakati di awal. Keduanya memiliki karakteristik dan keunggulan masing-masing dalam memenuhi kebutuhan nasabah dan mendukung operasional bank syariah.

Namun demikian, penggunaan kedua skema ini tidak terlepas dari tantangan dan evaluasi yang perlu dilakukan untuk memastikan bahwa penerapannya sesuai dengan prinsip syariah dan mampu memberikan manfaat yang maksimal. Perbandingan antara *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan *Murabahah* menjadi penting, terutama dalam hal efisiensi, kepatuhan syariah, serta daya saing perbankan syariah di pasar.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komparatif kedua skema pembiayaan tersebut dalam konteks perbankan syariah di Indonesia. Analisis ini akan mencakup keunggulan, kelemahan, serta implikasi praktis dari penerapan kedua skema pembiayaan tersebut. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan yang lebih komprehensif bagi praktisi, akademisi, serta pemangku kepentingan dalam perbankan syariah untuk mengoptimalkan penggunaan skema pembiayaan yang ada.

## **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan analisis komparatif yang berfokus pada skema pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dan *Murabahah* dalam konteks perbankan syariah di Indonesia. Pendekatan yang digunakan adalah deskriptif analitis, dengan mengkaji secara mendalam definisi, prinsip dasar, mekanisme, keunggulan, dan kelemahan dari kedua skema pembiayaan tersebut. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari studi literatur dan data sekunder, termasuk data dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terkait potensi pembiayaan IMBT pada lembaga keuangan syariah di Indonesia. Selain itu, penelitian ini juga mengacu pada fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) yang relevan dengan penerapan IMBT dan *Murabahah* untuk memastikan kepatuhan syariah. Analisis komparatif dilakukan dengan membandingkan persamaan dan perbedaan antara IMBT dan *Murabahah* dari segi mekanisme, pengalihan kepemilikan, dan fokus manfaat. Selanjutnya, keuntungan dan risiko dari kedua skema pembiayaan ini dianalisis baik bagi perbankan maupun nasabah, dengan penekanan pada aspek kepatuhan syariah. Tujuan akhir dari penelitian ini adalah untuk

---

<sup>3</sup> Nafiah, Siti Durotun, Mamik, Slamet., dan Anwari, Syaihu, "Studi Komparatif Pengguna Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Pembiayaan Kur Mikro Di Bsi Kcp Bojonegoro Suropati.," *Al Iqtishadiyah: Journal of Islamic Economics and Finance (JIEF)*, 2, no. 1 (2023).

memberikan wawasan komprehensif bagi praktisi, akademisi, dan pemangku kepentingan dalam perbankan syariah guna mengoptimalkan penggunaan skema pembiayaan yang ada.

## Hasil dan Pembahasan

### Definisi dan Prinsip Dasar Pembiayaan Syariah

Pembiayaan Syariah, sebagai suatu sistem keuangan berlandaskan prinsip-prinsip ekonomi Islam, mencerminkan komitmen untuk menjalankan kegiatan usaha dengan mematuhi prinsip-prinsip akad syariah<sup>4</sup>. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah<sup>5</sup>.

Pembiayaan syariah adalah suatu kegiatan penyaluran dana dari lembaga keuangan syariah kepada pihak yang membutuhkan, dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah yang sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadis. Pembiayaan ini berbeda dari sistem konvensional karena menghindari unsur riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (perjudian). Sebagai gantinya, pembiayaan syariah menggunakan prinsip kemitraan, jual beli, atau sewa berdasarkan kesepakatan yang adil antara pihak-pihak yang terlibat<sup>6</sup>.

Prinsip dasar pembiayaan syariah meliputi<sup>7</sup>:

1. Adil: Semua pihak yang terlibat harus memperoleh hak dan kewajiban yang seimbang.
2. Transparan: Informasi terkait akad, harga, dan keuntungan harus disampaikan dengan jelas.
3. Halal: Kegiatan dan objek pembiayaan harus sesuai dengan hukum Islam.
4. Kerjasama dan Tolong Menolong: Pembiayaan bertujuan untuk menciptakan manfaat bersama, bukan semata-mata untuk keuntungan sepihak.

Dengan landasan ini, pembiayaan syariah diharapkan mampu memberikan solusi keuangan yang tidak hanya menguntungkan secara ekonomi tetapi juga membawa berkah secara spiritual.

Pembiayaan memiliki peran vital dalam operasional perbankan syariah karena menjadi instrumen utama dalam menghasilkan pendapatan dan menjalankan fungsi intermediasi keuangan. Melalui pembiayaan, bank syariah menyalurkan dana yang dihimpun dari masyarakat kepada sektor-sektor produktif, seperti usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), industri, dan sektor infrastruktur.

Pembiayaan syariah juga memainkan peran penting dalam<sup>8</sup>:

1. Mendukung Pertumbuhan Ekonomi: Dengan memberikan akses pembiayaan yang adil dan sesuai syariah, bank syariah mendorong pertumbuhan sektor riil yang berkelanjutan.

---

<sup>4</sup> Maltuf Fitri, "PRINSIP KESYARIAHAN DALAM PEMBIAYAAN SYARIAH," *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 6, no. 1 (31 Mei 2015): 57–70, <https://doi.org/10.21580/economica.2015.6.1.786>.

<sup>5</sup> Muhamad, *Manajemen Bank Syariah*: (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002).

<sup>6</sup> Farichatul Chusna, *Pembiayaan Syariah: Pengertian, Jenis, Manfaat*, 2024.

<sup>7</sup> Fitri, "PRINSIP KESYARIAHAN DALAM PEMBIAYAAN SYARIAH."

<sup>8</sup> Nasution, S, "Pembiayaan Syariah dalam Peningkatan Ekonomi Umat.," *Jurnal Serambi Ekonomi dan Bisnis*, 7(1), 2024, 295-302.

2. Memperkuat Inklusi Keuangan: Bank syariah membantu masyarakat yang sebelumnya tidak terjangkau oleh layanan keuangan konvensional, terutama mereka yang sensitif terhadap prinsip syariah.
3. Mengurangi Ketimpangan Ekonomi: Dengan menyalurkan dana kepada sektor-sektor yang membutuhkan, pembiayaan syariah berkontribusi pada pemerataan ekonomi.

Kepatuhan terhadap syariah (*sharia compliance*) adalah fondasi utama dalam pembiayaan syariah. Setiap produk atau layanan yang ditawarkan oleh bank syariah harus mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang memastikan bahwa akad dan mekanismenya sesuai dengan hukum Islam.

Beberapa aspek kepatuhan syariah meliputi:

1. Akad Syariah: Semua transaksi harus menggunakan akad yang halal dan sesuai dengan kebutuhan, seperti akad jual beli (Murabahah), sewa (Ijarah), atau bagi hasil (Mudharabah dan Musyarakah).
2. Objek Transaksi Halal: Objek pembiayaan tidak boleh digunakan untuk tujuan yang bertentangan dengan syariah, seperti perjudian, alkohol, atau industri yang mengandung unsur haram.
3. Menghindari Unsur Terlarang: Setiap transaksi harus bebas dari unsur riba, gharar, dan maysir.

Kepatuhan syariah tidak hanya menjadi pembeda utama antara perbankan syariah dan konvensional, tetapi juga menciptakan kepercayaan di kalangan nasabah yang ingin menjalankan kegiatan keuangan tanpa melanggar prinsip agama. Kepatuhan ini diperkuat oleh regulasi dari otoritas terkait, seperti Bank Indonesia (BI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yang menetapkan pedoman untuk memastikan bahwa operasional perbankan syariah berjalan sesuai dengan hukum Islam<sup>9</sup>.

Dengan tiga elemen ini, pembiayaan syariah menjadi pilar utama dalam mewujudkan sistem keuangan yang adil, inklusif, dan berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.

### ***Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)***

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah salah satu produk pembiayaan syariah yang digunakan dalam perbankan syariah. IMBT merupakan kombinasi antara akad sewa (ijarah) dan perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa setelah masa sewa berakhir<sup>10</sup>. Dalam skema ini, bank syariah membeli aset yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menyewakannya kepada nasabah dengan opsi untuk memiliki aset tersebut di akhir periode sewa.

Pada dasarnya, IMBT dimulai dengan akad sewa, di mana bank bertindak sebagai pemilik aset dan menyewakannya kepada nasabah dalam jangka waktu tertentu dengan biaya sewa yang disepakati. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, aset tersebut dapat menjadi milik nasabah melalui salah satu mekanisme berikut<sup>11</sup>:

1. Pemberian Hibah: Bank menyerahkan aset kepada nasabah sebagai hadiah setelah masa sewa selesai.

---

<sup>9</sup> Suretno, S, "Pelaksanaan musyarakah di bank syariah mandiri (kajian prinsip keadilan dan kepatuhan syariah).," 2018.

<sup>10</sup> Daffa Muhammad Dzubyana, "ANALISIS AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (31 Juli 2019), <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4304>.

<sup>11</sup> Windari Windari, "Kontrak Jasa : Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik," *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Keislaman* 12, no. 1 (4 Agustus 2024): 48–59, <https://doi.org/10.24952/masharif.v12i1.11068>.

2. Jual Beli: Nasabah membeli aset dari bank dengan harga yang telah disepakati.
3. Pembayaran Bertahap: Nasabah mencicil harga aset selama masa sewa hingga mencapai harga penuh, di mana kepemilikan berpindah ke nasabah.

Dalam pelaksanaannya, IMBT sering digunakan untuk pembiayaan aset dengan nilai tinggi seperti kendaraan, peralatan industri, properti, atau infrastruktur. Model ini dianggap sesuai dengan prinsip syariah karena memisahkan antara akad sewa dan kepemilikan.

IMBT memiliki dasar hukum yang kuat dalam syariah, terutama dari dalil-dalil Al-Qur'an dan Hadis. Salah satu dasar yang sering dirujuk adalah ayat tentang akad sewa (*ijarah*), yang membolehkan seseorang menggunakan manfaat dari suatu aset dengan imbalan tertentu, seperti dalam Surah Al-Qashash ayat 26-27<sup>12</sup>. Selain itu, IMBT juga didukung oleh fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) yang memberikan panduan teknis tentang penerapannya. Kepatuhan syariah dalam IMBT mencakup beberapa hal, seperti:

1. Pemisahan antara akad sewa dan akad jual beli untuk menghindari gharar (ketidakpastian).
2. Kepastian harga dan jangka waktu sewa.
3. Objek sewa harus halal dan memiliki nilai manfaat yang jelas.

Dengan memenuhi persyaratan ini, IMBT menjadi salah satu solusi pembiayaan yang dapat diterima oleh masyarakat yang ingin menjalankan prinsip syariah dalam transaksi keuangan.

IMBT memiliki beberapa keunggulan yang membuatnya populer dalam perbankan syariah. Salah satu keunggulannya adalah fleksibilitas dalam mekanisme perpindahan kepemilikan, yang memberikan pilihan kepada nasabah untuk memiliki aset di akhir masa sewa. Selain itu, IMBT memberikan peluang kepada nasabah untuk mengakses aset dengan modal awal yang lebih rendah, karena pembayaran dilakukan secara bertahap melalui biaya sewa.

Namun, IMBT juga memiliki beberapa kelemahan. Salah satunya adalah kompleksitas dalam pelaksanaan akad yang memerlukan pemahaman mendalam agar sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, risiko kerusakan atau kehilangan aset selama masa sewa sering menjadi tanggung jawab bank sebagai pemilik, yang dapat meningkatkan risiko operasional bagi perbankan<sup>13</sup>.

Di Indonesia, IMBT telah menjadi salah satu produk unggulan dalam perbankan syariah, terutama untuk pembiayaan sektor properti dan kendaraan bermotor. Produk ini memberikan alternatif yang kompetitif dibandingkan dengan leasing konvensional yang berbasis bunga. Relevansi IMBT di Indonesia didukung oleh kebutuhan masyarakat akan solusi pembiayaan yang sesuai syariah dan semakin tingginya kesadaran untuk menghindari riba dalam transaksi keuangan. Dengan potensi besar untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan jangka panjang, IMBT terus menjadi salah satu produk strategis dalam portofolio perbankan syariah, meskipun tantangan dalam operasional dan edukasi kepada nasabah tetap menjadi perhatian utama.

### **Murabahah**

Murabahah adalah salah satu akad pembiayaan yang paling populer dalam perbankan syariah. Secara terminologi, Murabahah adalah akad jual beli di mana

---

<sup>12</sup> Quran NU Online, "Surat Al-Qashash Ayat 26: Arab, Latin, Terjemah dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online," t.t.

<sup>13</sup> Ali Syukrin, "IMPLEMENTASI AL-IJĀRAH AL-MUNTAHIYA BI AL-TAMLIK (IMBT) DI PERBANKAN SYARIAH," 2012.

penjual menyebutkan harga pokok barang dan margin keuntungan yang disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Dalam konteks perbankan syariah, Murabahah biasanya digunakan untuk pembiayaan aset seperti rumah, kendaraan, atau kebutuhan bisnis<sup>14</sup>.

Dalam skema ini, bank syariah membeli barang atau aset yang dibutuhkan nasabah dari pihak ketiga, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan. Margin tersebut telah disepakati di awal transaksi dan tidak dapat diubah hingga akhir masa pembayaran. Nasabah kemudian melunasi pembelian tersebut secara tunai atau dengan mencicil dalam jangka waktu tertentu.

Proses Murabahah biasanya diawali dengan permintaan dari nasabah kepada bank, disertai informasi tentang barang yang ingin dibeli. Setelah itu, bank akan membeli barang tersebut dari pemasok atau pihak ketiga. Setelah barang berada dalam kepemilikan bank, akad jual beli dilakukan, dan barang diserahkan kepada nasabah. Dengan demikian, Murabahah memastikan bahwa kepemilikan barang berada di tangan bank sebelum dijual kepada nasabah, yang menjadi elemen penting untuk menghindari riba.

Murabahah memiliki dasar hukum yang kuat dalam syariah, baik dari Al-Qur'an, Hadis, maupun ijma' ulama. Salah satu dasar pentingnya adalah larangan riba yang termaktub dalam Surah Al-Baqarah ayat 275, yang menegaskan bahwa jual beli diperbolehkan, sedangkan riba dilarang. Dalam Murabahah, margin keuntungan menggantikan fungsi bunga dalam sistem konvensional, sehingga transaksi tetap sesuai dengan prinsip syariah<sup>15</sup>.

Kepatuhan syariah dalam Murabahah juga menekankan pentingnya kejelasan akad. Bank dan nasabah harus sepakat mengenai harga pokok, margin keuntungan, dan jangka waktu pembayaran. Tidak boleh ada gharar (ketidakpastian) atau maysir (spekulasi) dalam transaksi. Selain itu, barang yang diperjualbelikan harus halal, memiliki nilai manfaat yang jelas, dan sudah berada dalam kepemilikan bank sebelum dijual kepada nasabah. Dewan Syariah Nasional (DSN) di Indonesia telah mengeluarkan fatwa terkait Murabahah yang memberikan panduan pelaksanaan akad ini di lembaga keuangan syariah. Fatwa tersebut mengatur tentang prosedur, syarat, dan ketentuan yang harus dipatuhi untuk memastikan transaksi sesuai dengan prinsip syariah.

Dengan mekanisme yang sederhana dan transparan, Murabahah menjadi pilihan utama bagi nasabah yang membutuhkan pembiayaan dengan risiko yang relatif rendah. Di sisi lain, bagi bank syariah, Murabahah adalah salah satu produk yang memberikan stabilitas pendapatan karena margin keuntungan telah ditentukan di awal dan risiko operasionalnya dapat dikelola dengan baik. Meskipun demikian, tantangan utama dalam Murabahah adalah menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah di seluruh proses, mulai dari pembelian barang hingga penjualan kepada nasabah.

### **Analisis Komparatif IMBT dan Murabahah**

IMBT (*Ijarah Muntahiya Bittamlik*) dan Murabahah merupakan dua skema pembiayaan yang sering digunakan dalam perbankan syariah. Keduanya bertujuan untuk memberikan akses kepada nasabah terhadap aset tertentu, namun

---

<sup>14</sup> Dy Ilham Satria dan Haryati Saputri, "Pengaruh Pendapatan Murabahah, Mudharabah, dan Musyarakah Terhadap Return on Equity PT Bank Syariah," *JURNAL VISIONER & STRATEGIS*, 2016.

<sup>15</sup> Sopyan, Y., "Tarikh tasyri': sejarah pembentukan hukum Islam. Rajawali Pers.," 2010.

mekanismenya sangat berbeda ada beberapa persamaan dan perbedaan dari segi mekanisme<sup>16</sup>

Persamaan:

1. Berlandaskan Prinsip Syariah: Kedua skema ini dirancang sesuai dengan hukum Islam, menghindari riba, gharar, dan maysir.
2. Melibatkan Kepemilikan Aset oleh Bank di Awal: Dalam IMBT, bank membeli aset untuk disewakan, sementara dalam Murabahah, bank membeli aset untuk dijual kepada nasabah.
3. Menggunakan Akad yang Jelas: IMBT menggunakan akad sewa yang berlanjut ke akad perpindahan kepemilikan, sementara Murabahah menggunakan akad jual beli dengan margin keuntungan tetap.

Perbedaan:

1. Jenis Akad: IMBT menggunakan dua akad secara terpisah—*ijarah* (sewa) dan akad transfer kepemilikan (hibah atau jual beli). Murabahah hanya menggunakan satu akad, yaitu jual beli dengan margin yang disepakati.
2. Pengalihan Kepemilikan: Dalam Murabahah, aset langsung menjadi milik nasabah setelah pembelian. Pada IMBT, aset baru menjadi milik nasabah setelah masa sewa berakhir dan kepemilikan dialihkan.
3. Mekanisme Pembayaran: Dalam Murabahah, nasabah membayar harga aset dan margin keuntungan secara bertahap atau sekaligus. Dalam IMBT, nasabah membayar biaya sewa secara berkala hingga masa kontrak selesai.
4. Fokus Manfaat: Murabahah berfokus pada jual beli aset, sementara IMBT memberikan manfaat penggunaan aset selama masa sewa sebelum kepemilikan berpindah.

### **Analisis Keuntungan dan Risiko bagi Perbankan dan Nasabah<sup>17</sup>**

Keuntungan IMBT:

1. Bagi nasabah, IMBT memberikan fleksibilitas pembayaran melalui biaya sewa yang lebih ringan dibandingkan pembayaran harga aset penuh di awal.
2. Bagi bank, IMBT memungkinkan penghasilan berkelanjutan selama masa sewa.

Risiko IMBT<sup>18</sup>:

1. Bank menanggung risiko kerusakan atau kehilangan aset selama masa sewa, karena bank tetap menjadi pemilik aset hingga masa sewa selesai.
2. Nasabah berisiko kehilangan aset jika gagal memenuhi kewajiban pembayaran sewa.

Keuntungan Murabahah:

1. Nasabah mendapatkan kepastian harga karena semua biaya dan margin disepakati di awal.

---

<sup>16</sup> “Mengenal Ijarah dan Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik: Solusi Pembiayaan Syariah | Majelis Ulama Indonesia Provinsi Sumatera Utara,” 2024.

<sup>17</sup> “Memahami Akad dalam Perbankan Syariah: Murabahah, Mudharabah, dan Musyarakah,” t.t.

<sup>18</sup> Fitri Susanti Siregar dan Saparuddin Siregar, “PRINSIP-PRINSIP AKUNTANSI SYARIAH PADA TRANSAKSI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT): PENDEKATAN MANAJEMEN RISIKO DALAM KONTEKS KEUANGAN PERBANKAN SYARIAH” 5, no. 3 (2023).

2. Bank mendapatkan keuntungan langsung dari margin yang diperoleh melalui penjualan aset.

Risiko Murabahah:

1. Bank menghadapi risiko kredit jika nasabah gagal membayar cicilan.
2. Nasabah berisiko tidak mampu melunasi cicilan jika terjadi perubahan kondisi keuangan.

Kepatuhan syariah menjadi aspek kritis dalam kedua skema ini.

1. Dalam IMBT, pemisahan akad sewa dan transfer kepemilikan harus dilakukan dengan jelas untuk menghindari gharar. Objek sewa harus halal, dan bank harus bertanggung jawab atas pemeliharaan aset selama masa sewa.
2. Dalam Murabahah, margin keuntungan harus ditentukan di awal dan tidak boleh berubah. Selain itu, proses jual beli harus selesai sebelum nasabah mulai menggunakan aset untuk menghindari unsur riba.

Kepatuhan terhadap syariah memastikan bahwa kedua skema ini tidak hanya sah secara hukum Islam tetapi juga menciptakan kepercayaan di kalangan nasabah. Hal ini menjadi pembeda utama antara produk perbankan syariah dan konvensional. Dengan mempertimbangkan persamaan, perbedaan, serta kelebihan dan kekurangan dari masing-masing skema, analisis komparatif ini memberikan gambaran menyeluruh tentang bagaimana IMBT dan Murabahah dapat memenuhi kebutuhan yang berbeda dalam perbankan syariah. Hal ini memungkinkan bank syariah untuk menawarkan solusi pembiayaan yang lebih beragam dan sesuai dengan preferensi nasabah

## Kesimpulan

*Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dan *Murabahah* merupakan dua skema pembiayaan syariah yang memiliki karakteristik unik serta keunggulan masing-masing dalam mendukung kebutuhan finansial nasabah. IMBT menawarkan fleksibilitas melalui mekanisme sewa dengan opsi kepemilikan, sementara *Murabahah* menghadirkan kesederhanaan dengan sistem jual beli berbasis margin keuntungan yang tetap. Kedua skema ini berlandaskan prinsip syariah yang menghindari riba, gharar, dan maysir, sehingga memberikan solusi keuangan yang adil dan transparan. Namun, penerapan yang optimal membutuhkan kepatuhan syariah yang ketat dan pengelolaan risiko yang baik oleh perbankan syariah untuk memastikan manfaat maksimal bagi semua pihak yang terlibat.

## Referensi

- Ali Syukrin. "IMPLEMENTASI AL-IJĀRAH AL-MUNTAHIYA BI AL-TAMLIK (IMBT) DI PERBANKAN SYARIAH," 2012.
- Asmawi, M, Sari, N, dan Lubis, Z. "Analysis of Implementation of Ijarah Muntahiya Bittamlik Financing in Islam." *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah*, 3, no. 1 (2019): 77–78.
- Busni, Darti, Doli Witro, Raid Alghani, Iwan Setiawan, dan Nana Herdiana Abdurrahman. "Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik in Indonesia Sharia Financial Institutions." *EkBis: Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 6, no. 1 (7 Juli 2022): 59–73. <https://doi.org/10.14421/EkBis.2022.6.1.1505>.
- Dy Ilham Satria dan Haryati Saputri. "Pengaruh Pendapatan Murabahah, Mudharabah, dan Musyarakah Terhadap Return on Equity PT Bank Syariah." *JURNAL VISIONER & STRATEGIS*, 2016.

- Dzubyan, Daffa Muhammad. "ANALISIS AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (31 Juli 2019). <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4304>.
- Farichatul Chusna. *Pembiayaan Syariah: Pengertian, Jenis, Manfaat*, 2024.
- Fitri, Maltuf. "PRINSIP KESYARIAHAN DALAM PEMBIAYAAN SYARIAH." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 6, no. 1 (31 Mei 2015): 57-70. <https://doi.org/10.21580/economica.2015.6.1.786>.
- "Memahami Akad dalam Perbankan Syariah: Murabahah, Mudharabah, dan Musyarakah," t.t.
- "Mengenal Ijarah dan Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik: Solusi Pembiayaan Syariah | Majelis Ulama Indonesia Provinsi Sumatera Utara," 2024.
- Muhamad. *Manajemen Bank Syariah*: Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002.
- Nafiah, Siti Durotun, Mamik, Slamet., dan Anwari, Syaihul. "Studi Komparatif Pengguna Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Pembiayaan Kur Mikro Di Bsi Kcp Bojonegoro Suropati." *Al Iqtishadiyah: Journal of Islamic Economics and Finance (JIEF)*, 2, no. 1 (2023).
- Nasution, S. "Pembiayaan Syariah dalam Peningkatan Ekonomi Umat." *Jurnal Serambi Ekonomi dan Bisnis*, 7(1), 2024, 295-302.
- Quran NU Online. "Surat Al-Qashash Ayat 26: Arab, Latin, Terjemah dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online," t.t.
- Siregar, Fitri Susanti, dan Saparuddin Siregar. "PRINSIP-PRINSIP AKUNTANSI SYARIAH PADA TRANSAKSI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT): PENDEKATAN MANAJEMEN RISIKO DALAM KONTEKS KEUANGAN PERBANKAN SYARIAH" 5, no. 3 (2023).
- Sopyan, Y. "Tarikh tasyri': sejarah pembentukan hukum Islam. Rajawali Pers.," 2010.
- Suretno, S. "Pelaksanaan musyarakah di bank syariah mandiri (kajian prinsip keadilan dan kepatuhan syariah).," 2018.
- Windari, Windari. "Kontrak Jasa : Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiyah Bit Tamlik." *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Keislaman* 12, no. 1 (4 Agustus 2024): 48-59. <https://doi.org/10.24952/masharif.v12i1.11068>.