

IMPLEMENTASI AKAD BA'I DAN IJARAH MUNTAKHIYA BITTAMLIK (IMBT) PADA PEMBIAYAAN SYARIAH DI KOPSYAH-MUI CABANG KETANEN

Naurodatul Aliyah

E-Mail: naurodatul110703@gmail.com

(Sekolah Tinggi Agama Islam Ihyaul Ulum Gresik)

Abstract

This study aims to analyze the implementation of Ba'i and Ijarah Muntakhiya Bittamlik (IMBT) contracts in Islamic financing at KOPSYAH-MUI Ketanen Branch and to examine their conformity with Islamic principles. This research employs a descriptive qualitative approach with data collection techniques through observation, interviews, and documentation. The results show that the implementation of Ba'i and IMBT contracts is carried out through several stages, including financing applications, member feasibility analysis using the 5C principles, contract implementation, installment payments, and transfer of ownership of the financed object. The implementation of Ba'i and IMBT contracts demonstrates conformity with Islamic principles through the fulfillment of contract elements, clarity of the financing object, mutual agreement between the parties, and transparency of financing information. The main obstacle identified is the delay in installment payments by some members, which is resolved through collection efforts, warning letters, and mediation.

Keywords: Islamic Financing, Ba'i Contract, Ijarah Muntakhiya Bittamlik, Islamic Cooperative, Contract Implementation.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad Ba'i dan Ijarah Muntakhiya Bittamlik (IMBT) dalam pembiayaan syariah di KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen serta mengkaji kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad Ba'i dan IMBT dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu pengajuan pembiayaan, analisis kelayakan anggota berdasarkan prinsip 5C, pelaksanaan akad, pembayaran angsuran, hingga pengalihan kepemilikan atas objek yang dibiayai. Pelaksanaan akad Ba'i dan IMBT telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yang ditunjukkan melalui terpenuhinya rukun dan syarat akad, kejelasan objek pembiayaan, adanya kesepakatan para pihak, serta transparansi informasi pembiayaan. Kendala utama yang ditemukan adalah keterlambatan pembayaran angsuran oleh sebagian anggota, yang diselesaikan melalui upaya penagihan, pemberian surat peringatan, dan mediasi.

Kata kunci: Pembiayaan Syariah, Akad Ba'i, Ijarah Muntakhiya Bittamlik, Koperasi Syariah, Implementasi Akad

Pendahuluan

Koperasi syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana berdasarkan prinsip-prinsip syariah dengan menghindari unsur riba, maysir, dan gharar serta mengedepankan keadilan dan kemaslahatan. Salah satu produk yang banyak dikembangkan adalah pembiayaan syariah melalui berbagai akad yang sesuai dengan ketentuan Islam.¹

Salah satu koperasi syariah yang menerapkan pembiayaan tersebut adalah Koperasi Konsumen Syariah Mitra Usaha Ideal (KOPSYAH-MUI). Dalam operasionalnya, KOPSYAH-MUI menyediakan berbagai produk pembiayaan bagi anggota, salah satunya menggunakan akad Ba'i dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT).² Akad IMBT merupakan akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan objek kepada penyewa melalui hibah atau jual beli pada akhir masa sewa sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Penerapan akad ini harus memenuhi prinsip kejelasan objek, manfaat, harga, serta kesepakatan para pihak.³

KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen merupakan salah satu cabang yang menerapkan pembiayaan menggunakan akad Ba'i dan IMBT. Berdasarkan hasil wawancara dengan pengelola, mekanisme pembiayaan dilakukan melalui jual beli aset yang kemudian dilanjutkan dengan akad sewa kepada anggota. Produk pembiayaan ini dimanfaatkan oleh berbagai kalangan, terutama pelaku usaha dan masyarakat yang membutuhkan pembiayaan dengan jaminan berupa kendaraan bermotor maupun Sertifikat Hak Milik (SHM).

Penelitian mengenai implementasi akad IMBT telah banyak dilakukan pada lembaga keuangan syariah. Busni dkk. (2022) yang menyatakan bahwa IMBT merupakan bentuk hybrid contract yang menggabungkan akad sewa dengan pengalihan kepemilikan aset sehingga memberikan fleksibilitas dalam pembiayaan tanpa mengabaikan prinsip-prinsip syariah.⁴ Chasanah, Ilmiah, dan Rahmatika (2020) menunjukkan bahwa pelaksanaan IMBT harus sesuai dengan ketentuan syariah dan regulasi yang berlaku,⁵ sedangkan Firmansyah

¹ Sukmayadi, *Koperasi Syariah dari Teori untuk Praktek*, (Bandung: Alfabeta, 2018), hlm 1-8.

² Koperasi Konsumen Syariah Mitra Usaha Ideal (KOPSYAH-MUI), Profil dan Produk Pembiayaan Koperasi.

³ Muhammad Syari'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Inasani, 2001), hlm. 117-119.

⁴ Darti Busni, 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*, Vol. 6, No. 1 (2022), hlm. 59-73.

⁵ Nudya Uswatun Chasanah, Duniyati Ilmiah dan Arivatu Ni'mati Rahmatika, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di BRI Syariah KCP Jombang", *Revenue: Jurnal Ekonomi Pembangunan dan Ekonomi Islam* Vol. 3, No. 1 (2020), hlm. 47-56.

dan Nashirudin (2023) menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap Fatwa DSN-MUI dalam penerapan akad tersebut.⁶

Meskipun demikian, penelitian terdahulu umumnya berfokus pada perbankan syariah dan BMT, sedangkan kajian mengenai implementasi akad Ba'i dan IMBT secara bersamaan pada koperasi syariah, khususnya di tingkat cabang, masih terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi akad Ba'i dan IMBT dalam pembiayaan syariah pada KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif untuk menganalisis implementasi pembiayaan menggunakan akad Ba'i dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen, Dusun Sono, Desa Ketanen, Kecamatan Panceng, Kabupaten Gresik.⁷

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, sedangkan data sekunder diperoleh dari buku, jurnal, dokumen lembaga, serta literatur yang relevan.⁸ Informan dipilih secara purposive, yaitu Kepala Cabang, Marketing, dan Admin Pembiayaan KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen karena memahami secara langsung proses pembiayaan menggunakan akad Ba'i dan IMBT.

Keabsahan data diuji dengan triangulasi sumber melalui perbandingan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data dianalisis menggunakan model Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan⁹ dengan mengacu pada teori pembiayaan syariah serta ketentuan akad Ba'i dan IMBT.

Hasil dan Pembahasan

⁶ Rifqi Firmansyah dan Muhammad Nashrydin, "Relevance Analisis of Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik at BMT Syariah Bening Suci Prambanan with Fatwa of DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002," *JMMI7: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Manajemen* Vol. 10, No. 1 (2023), hlm. 1-10.

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2022), hlm. 9.

⁸ Sugiyono, *Metode...*, hlm. 104-124.

⁹ Lexy J, Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018), hlm. 186-216.

Implementasi Pembiayaan Akad Ba'i dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen

Hasil penelitian menunjukkan bahwa KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen menerapkan pembiayaan dengan mengombinasikan akad Ba'i dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Mekanisme pembiayaan diawali dengan pengajuan pembiayaan oleh anggota disertai penyerahan aset sebagai jaminan. Selanjutnya dilakukan akad Ba'i antara anggota dan koperasi, kemudian aset tersebut disewakan kembali kepada anggota melalui akad IMBT hingga berakhirnya masa pembiayaan. Setelah seluruh kewajiban anggota dipenuhi, kepemilikan aset dialihkan kepada anggota sesuai dengan ketentuan akad.¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara, pembiayaan ini dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan produktif, seperti modal dan pengembangan usaha, maupun kebutuhan konsumtif, seperti biaya pendidikan, renovasi rumah, dan kebutuhan keluarga lainnya. Selain itu, koperasi menyediakan dua skema pembiayaan, yaitu pembiayaan syariah reguler dengan sistem angsuran bulanan dan pembiayaan syariah musiman dengan pembayaran margin di awal serta pelunasan pokok pada akhir masa pembiayaan. Perbedaan skema tersebut menunjukkan bahwa koperasi menyesuaikan mekanisme pembiayaan dengan karakteristik kebutuhan dan kemampuan pembayaran anggota.¹¹

Temuan ini menunjukkan bahwa penerapan akad Ba'i dan IMBT di KOPSYAH-MUI tidak hanya berfungsi sebagai alternatif pembiayaan syariah, tetapi juga memberikan fleksibilitas bagi anggota dalam memperoleh pembiayaan sesuai kebutuhannya. Hasil penelitian ini sejalan dengan Busni dkk. (2022) yang menjelaskan bahwa akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan bentuk pengembangan akad ijarah yang menggabungkan mekanisme sewa dengan pengalihan kepemilikan aset pada akhir masa akad, sehingga dapat menjadi alternatif pembiayaan syariah yang memberikan manfaat bagi para pihak.¹²

¹⁰ Muhammad Suroto, Manajer KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen, wawancara oleh penulis, Gresik, 20 Juni 2024.

¹¹ Nur Lailatul Faridah, Marketing KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen, wawancara oleh penulis, Gresik, 25 Juni 2024.

¹² Darti Busni, Doli Witro, Raid Alghani, Iwan Setiawan, dan Nana Herdiana Abdurrahman, "Hybrid ...", hlm. 59–73.

Prosedur Pembiayaan Akad Ba'i dan IMBT

Hasil penelitian menunjukkan bahwa KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen menerapkan prosedur pembiayaan melalui beberapa tahapan, yaitu pengajuan pembiayaan, analisis kelayakan anggota, pelaksanaan akad, pembayaran angsuran, dan pengalihan kepemilikan aset. Pada tahap pengajuan, anggota melengkapi dokumen persyaratan serta memperoleh penjelasan mengenai mekanisme akad, margin, jangka waktu, dan kewajiban pembayaran.¹³ Selanjutnya, koperasi melakukan analisis kelayakan dengan menerapkan prinsip 5C (character, capacity, capital, collateral, dan condition) melalui pemeriksaan administrasi dan survei lapangan untuk menilai kemampuan serta kondisi anggota.¹⁴

Setelah pembiayaan disetujui, dilakukan akad antara anggota dan KOPSYAH-MUI dengan menjelaskan nilai pembiayaan, margin, jangka waktu, jumlah angsuran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selama masa pembiayaan, anggota melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan hingga seluruh kewajibannya terpenuhi. Setelah pembiayaan selesai, dilakukan proses pengalihan kepemilikan aset sesuai dengan ketentuan akad IMBT.¹⁵

Temuan ini menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan yang diterapkan KOPSYAH-MUI tidak hanya berorientasi pada kelancaran administrasi, tetapi juga mencerminkan prinsip kehati-hatian dan keterbukaan dalam pembiayaan syariah. Penerapan analisis 5C menunjukkan upaya koperasi dalam meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah, sedangkan penjelasan akad secara terbuka mencerminkan prinsip an-taradhin (kerelaan para pihak) untuk menghindari unsur ketidakjelasan (gharar) dalam transaksi.

Kesesuaian Implementasi Akad Ba'i dan IMBT dengan Prinsip Syariah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan akad Ba'i dan IMBT di KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen telah memenuhi unsur utama akad syariah, yaitu adanya para pihak yang berakad, objek akad yang jelas, serta kesepakatan mengenai

¹³ Muhammad Suroto, Manajer KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen, wawancara oleh penulis, Gresik, 20 Juni 2024.

¹⁴ Ziyadatul Husnah, Admin KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen, wawancara oleh penulis, Gresik, 28 Juni 2024.

¹⁵ Nur Lailatul Faridah, Marketing KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen, wawancara oleh penulis, Gresik, 25 Juni 2024.

harga, manfaat, jangka waktu, dan kewajiban masing-masing pihak. Proses akad dilakukan secara transparan melalui penjelasan mengenai margin, angsuran, dan mekanisme pembayaran kepada anggota sebelum akad disepakati.¹⁶

Temuan ini menunjukkan bahwa implementasi akad Ba'i dan IMBT di KOPSYAH-MUI telah mencerminkan prinsip keterbukaan dan kerelaan (antaradhin) serta menghindari unsur ketidakjelasan (gharar) dalam transaksi. Hasil penelitian ini sejalan dengan Firmansyah dan Nashirudin (2023) yang menjelaskan bahwa penerapan akad IMBT pada lembaga keuangan syariah harus memperhatikan kesesuaian praktik pembiayaan dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002.¹⁷

Unsur Akad Syariah	Implementasi di KOPSYAH-MUI
Para pihak	Anggota dan koperasi
Objek akad	Aset pembiayaan
Ijab kabul	Kesepakatan akad pembiayaan
Kejelasan manfaat	Penjelasan margin, angsuran, dan jangka waktu

Sumber: Hasil wawancara dan dokumentasi, 2024.

Kendala dalam Implementasi Pembiayaan Ba'i dan IMBT

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala utama dalam implementasi pembiayaan Ba'i dan IMBT di KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen adalah adanya keterlambatan pembayaran angsuran oleh sebagian anggota. Kondisi tersebut dapat meningkatkan risiko pembiayaan bermasalah sehingga koperasi melakukan upaya penyelesaian melalui penagihan langsung, pemberian Surat Peringatan (SP), dan mediasi dengan anggota.¹⁸

Temuan ini menunjukkan bahwa KOPSYAH-MUI tidak hanya menerapkan pendekatan administratif dalam menangani pembiayaan bermasalah, tetapi juga mengedepankan prinsip kekeluargaan dan musyawarah yang menjadi karakteristik koperasi syariah. Pendekatan tersebut dilakukan untuk menjaga keberlangsungan

¹⁶ Ziyadatul Husnah, Admin KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen, wawancara oleh penulis, Gresik, 28 Juni 2024.

¹⁷ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT)*.

¹⁸ Nur Lailatul Faridah, Marketing KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen, wawancara oleh penulis, Gresik, 29 Juni 2024.

pembiayaan sekaligus memberikan kesempatan kepada anggota dalam memenuhi kewajibannya sesuai prinsip syariah.

Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad Ba'i dan IMBT pada pembiayaan syariah di KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen telah berjalan sesuai prinsip syariah melalui pemenuhan unsur akad, kejelasan objek pembiayaan, transparansi informasi, dan kesepakatan para pihak. Tahapan pembiayaan meliputi pengajuan, analisis kelayakan, pelaksanaan akad, pembayaran angsuran, dan pengalihan kepemilikan. Kendala utama yang ditemukan adalah keterlambatan pembayaran angsuran yang diselesaikan melalui penagihan, surat peringatan, dan mediasi.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen diharapkan dapat meningkatkan edukasi kepada anggota mengenai mekanisme akad Ba'i dan IMBT serta memperkuat monitoring pembayaran untuk mengurangi risiko pembiayaan bermasalah. Penelitian selanjutnya dapat mengkaji efektivitas akad IMBT pada koperasi syariah dengan objek penelitian yang lebih luas.

Daftar Pustaka

Antonio, Muhammad Syafi'i. Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Insani, 2001.

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 Vol. 6, No. 1 (2022): 59-73.

Chasanah, Nudya Uswatun, Duniyati Ilmiah, dan Arivatu Ni'mati Rahmatika. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di BRI Syariah KCP Jombang." Revenue: Jurnal Ekonomi Pembangunan dan Ekonomi Islam Vol. 3, No. 1 (2020): 47-56.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT). Jakarta: DSN-MUI, 2002.

Faridah, Nur Lailatul. Marketing KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen. Wawancara oleh penulis. Gresik, 29 Juni 2024.

Firmansyah, Rifqi, dan Muhammad Nashirudin. "Relevance Analysis of Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik at BMT Syariah Bening Suci Prambanan with Fatwa of DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002." JMM17: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Manajemen Vol. 10, No. 1 (2023): 1–10.

Husnah, Ziyadatul. Admin Pembiayaan KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen. Wawancara oleh penulis. Gresik, 28 Juni 2024.

Koperasi Konsumen Syariah Mitra Usaha Ideal (KOPSYAH-MUI). Profil dan Produk Pembiayaan Koperasi.

Moleong, Lexy J. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018.

Sugiyono. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Alfabeta, 2022.

Sukmayadi. Koperasi Syariah dari Teori untuk Praktik. Bandung: Alfabeta, 2018.

Suroto, Muhammad. Manajer KOPSYAH-MUI Cabang Ketanen. Wawancara oleh penulis. Gresik, 20 Juni 2024.