

Aspek Hukum Pembiayaan Ijarah dan IMBT Antara Fikih dan Penerapan Perbankan

Mar'ie Muhamad¹, Nurul Amalia Fitri², Rahman Ambo Masse³, Nasrullah Sapa⁴

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

E-mail : mariemuhammad210597@gmail.com, [nurulamaliafitri19@gmail.com](mailto:nurulamalafitri19@gmail.com), rahman.ambo@uin-alauddin.ac.id,
nasrullah.sapa@uin-alauddin.ac.id

Abstract: *This study examines the legal aspects of the Ijarah and Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) contracts, two commonly used instruments in asset-based Islamic financing. The Ijarah contract refers to a lease agreement for the use of goods or services in exchange for a specified payment, while IMBT is an extended form of Ijarah that concludes with the transfer of asset ownership to the lessee at the end of the lease term. The objective of this research is to analyze the conformity of these contracts with Islamic legal principles (fiqh muamalah) and their implementation within Indonesia's positive legal framework, including regulations issued by the Financial Services Authority (OJK) and the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI). This study employs a normative-juridical approach by analyzing fatwas, statutory regulations, and case studies on the application of Ijarah and IMBT contracts in Islamic financial institutions. The findings reveal that although both contracts have gained legitimacy under Sharia and national law, challenges remain in their practical implementation, regulatory supervision, and legal certainty. The study recommends enhanced awareness of Islamic legal principles, regulatory harmonization, and strengthened oversight mechanisms in the execution of Ijarah and IMBT contracts.*

Abstrak Penelitian ini membahas aspek hukum dari akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (IMBT), dua instrumen dalam ekonomi syariah yang sering digunakan dalam pembiayaan berbasis aset. Akad Ijarah merupakan perjanjian sewa-menyewa atas suatu manfaat barang atau jasa dengan imbalan tertentu, sedangkan IMBT adalah bentuk lanjutan dari Ijarah yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kesesuaian kedua akad tersebut dengan prinsip-prinsip hukum Islam (fikih muamalah) serta implementasinya dalam sistem hukum positif di Indonesia, termasuk regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis-normatif dengan analisis terhadap fatwa, peraturan perundang-undangan, serta studi kasus penerapan akad Ijarah dan IMBT pada lembaga keuangan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun kedua akad ini telah memperoleh legitimasi secara syariah dan legalitas dalam hukum nasional, masih terdapat tantangan dalam hal pelaksanaan, pengawasan, dan kepastian hukum. Penelitian ini merekomendasikan peningkatan literasi hukum syariah, harmonisasi regulasi, serta penguatan mekanisme pengawasan dalam pelaksanaan akad Ijarah dan IMBT.

Article History

Received: June 15, 2025

Revised: June 30, 2025

Published: July 15, 2025

Keywords: *Ijarah, IMBT, Islamic law, positive law, Islamic financial institutions.*

Kata Kunci: *Ijarah, IMBT, hukum Islam, hukum positif, lembaga keuangan syariah.*



<https://doi.org/10.5281/zenodo.16033408>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Dalam lanskap keuangan global yang semakin kompetitif dan berbasis nilai, sistem keuangan syariah menjadi salah satu alternatif utama yang mendapatkan perhatian luas. Menurut laporan dari *Islamic Financial Services Board (IFSB)* dan *Global Islamic Finance Report (GIFR)*, industri keuangan syariah global terus menunjukkan pertumbuhan yang signifikan, terutama dalam sektor perbankan dan pembiayaan berbasis akad-akad syariah seperti ijarah dan *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik (IMBT)*. (Islamic Financial Services Board. (2023). *Islamic Financial Stability Report*.)

Di tengah meningkatnya kesadaran etis dalam praktik keuangan, model pembiayaan syariah dinilai lebih stabil karena berbasis pada prinsip keadilan, transparansi, dan berbagi risiko, bukan spekulasi dan riba.

Di tingkat nasional, Indonesia sebagai negara dengan populasi Muslim terbesar di dunia, telah berkomitmen mengembangkan industri keuangan syariah secara strategis. Pemerintah melalui Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah (KNEKS) telah memasukkan penguatan sektor pembiayaan syariah dalam Rencana Induk Ekonomi Syariah Indonesia. Salah satu bentuk konkret dari pembiayaan tersebut adalah penggunaan akad ijarah dan IMBT dalam produk-produk pembiayaan perbankan syariah, khususnya untuk pembiayaan aset tetap, kendaraan, maupun pembiayaan rumah. Data OJK mencatat, akad ijarah dan IMBT merupakan bagian signifikan dari portofolio pembiayaan bank syariah di Indonesia. (Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Statistik Perbankan Syariah*.)

Namun, pada tataran implementasi, masih ditemukan berbagai kendala dalam praktik pembiayaan ijarah dan IMBT. Salah satunya adalah pemahaman yang belum seragam mengenai batas-batas syariah dan legalitasnya dalam sistem hukum nasional. Sebagai contoh, dalam akad IMBT, terjadi transisi dari akad sewa menjadi jual beli yang memerlukan pemisahan akad yang jelas agar tidak melanggar prinsip larangan dua akad dalam satu transaksi (*bai' fi bai'ain*). Selain itu, terdapat permasalahan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak terkait tanggung jawab atas pemeliharaan, asuransi, serta risiko kerusakan barang selama masa ijarah. (DSN-MUI. Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.)

Kendala lainnya terletak pada sinkronisasi antara regulasi syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-MUI dengan ketentuan positif dalam hukum perdata nasional, khususnya terkait hukum jaminan, eksekusi objek ijarah, serta kepastian hukum terhadap pemindahan kepemilikan dalam IMBT. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga keuangan syariah dalam merancang skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan dapat dieksekusi secara hukum negara.

Oleh karena itu, kajian terhadap aspek hukum dalam pembiayaan ijarah dan IMBT menjadi penting untuk mengurai persoalan normatif dan praktis yang dihadapi. Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum ijarah dan IMBT baik dari perspektif fiqh muamalah maupun regulasi positif di Indonesia, serta mengevaluasi tantangan implementatif yang dihadapi lembaga keuangan syariah dalam menerapkannya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang bertumpu pada studi kepustakaan untuk mengkaji asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, serta fatwa-fatwa yang relevan dengan akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT). Pendekatan ini dipilih karena fokus penelitian terletak pada analisis normatif terhadap kesesuaian akad-akad tersebut dengan prinsip hukum Islam (fikih muamalah) serta hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen. Sumber data meliputi:

1. Sumber hukum primer, seperti: Al-Qur'an dan Hadis sebagai dasar hukum Islam, Peraturan perundang-undangan nasional yang relevan (misalnya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, serta peraturan OJK), Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) terkait Ijarah dan IMBT.
2. Sumber hukum sekunder, seperti: Literatur dan buku-buku hukum, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, komentar hukum dari para pakar (doktrin).
3. Sumber hukum tersier, seperti: Kamus hukum, ensiklopedia hukum Islam, dan bahan pendukung lainnya.

Teknik analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, dengan cara mengkaji dan menginterpretasi norma-norma hukum serta prinsip syariah yang terkandung dalam akad Ijarah dan IMBT. Analisis dilakukan secara sistematis untuk menemukan kesesuaian, perbedaan, serta potensi disharmoni antara ketentuan syariah dan peraturan positif yang mengatur kedua akad tersebut dalam praktik lembaga keuangan syariah di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Akad Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik

Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik (*financial leasing with purchase option*) atau akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan ini pada dasarnya tidak terdapat dikalangan fuqaha terdahulu. Untuk mencari definisinya, maka kita harus mengurai kata yang terkandung di dalamnya lalu (secara etimologi) lalu baru kita dapat menyimpulkan definisi secara keseluruhan (secara terminologi). Dari susunan katanya, Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik memiliki susunan kata yang terdiri dari “Al-Ijarah” dan “At-Tamlik”.

Al-Ijarah dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas. (Antonio, 2001, hal. 117)

Sedangkan At-Tamlik secara bahasa bermakna menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan At-Tamlik bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan. Adapun menurut Fahd alHasun dalam bukunya “Al-Ijarah alMuntahiya bi Al-Tamlik fi Al-fiqh Al-Islam” mendefinisikan Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik adalah kepemilikan manfaat suatu barang dalam jangka waktu tertentu disertai pemindahan kepemilikan barang tersebut kepada penyewa dengan pengganti tertentu. (Al-Hasun, 2005, hal. 17) Sedangkan menurut Habsi Ramli, Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa. (Ramli, 2005, hal. 65)

Sementara itu dalam Undang-undang juga mendefinisikan Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik berdasarkan Pasal 19 ayat (1) huruf f UU Perbankan Syariah No.21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan akad Ijarah Muntahiya bi Al-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. (Neneng Nurhasanah, 2017, hal. 384) Pembiayaan Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah.

Selain dari Undang-undang Perbankan syariah, Fatwa DSN-MUI pun mendefinisikan akad Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang AlIjarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik, yang dimaksud dengan sewa beli (Al-Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik/IMBT), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
2. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan Ijarah Muntahiya Bittamlik tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum sewa berakhir.
3. Resiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan Ijarah Muntahiya Bittamlik tersebut demi hukum.

Dasar Hukum Akad Ijarah

Ijarah sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong mempunyai landasan yang kuat dalam AlQur’an dan Hadits. Adapun yang menjadi dasar hukum Ijarah adalah: (Tim Penulis Dewan Syari’ah Nasional (DSN) MUI, 2003, hal. 54)

- a. Al-Qur’an

- Q.S al-Zukhruf [43]:32 “Apakah mereka yang membagibagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik daripada apa yang mereka kumpulkan”
- Q.S Al-Baqarah[2]:233 “... dan jika kalian ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kalian memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah; dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kalian kerjakan.”
- Q.S al-Qashash [28]: 26 “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Hai ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja pada (kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang kuat lagi dapat dipercaya.”

b. Hadis

- HR. Ibnu Majah “Dari Abdullah bin Umar bahwa Rasulullah saw bersabda: Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”.
- HR. Abdur Razaq “Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda: Apabila kamu mengangkat pekerja maka beritahukanlah upahnya”.
- HR. Al-Darimi “Dari Sa’ad bin Abi Waqqash, dia berkata: Kami pernah menyewakan tanah pada masa Rasulullah saw dengan (bayaran) hasil pertaniannya, maka Rasulullah saw melarang kami melakukan hal tersebut dan mengizinkan kami menyewakannya dengan emas atau perak”.
- HR. Tirmidzi “Dari Amr bin Auf dari ayahnya dari kakeknya bahwa Rasulullah saw bersabda: Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.

c. Ijmak ulama tentang kebolehan melakuakn akad sewa menyewa.

d. Kaidah Fikih

- “Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”
- “Menghindarkan mafsadat (kerusakan/bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan”

e. Hukum Positif Indonesia

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 19 Ayat 1 Yang dimaksud dengan “Akad Ijarah” adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri Yang dimaksud dengan “Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik” adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. (Neneng Nurhasanah, 2017, hal. 384)

Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

1. Rukun

- a. Penyewa (musta’jir) yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah.
- b. Pemilik barang (mua’ajjir) yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- c. Barang/objek sewa (ma’jur) adalah barang yang disewakan.
- d. Harga sewa/manfaat sewa (ujrah) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh mu’ajjir.
- e. Ijab Kabul, adalah serah terima barang.

2. Syarat

- a. Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- b. Ma’jur memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi ijarah muntahiya bittamlik harus diberikan oleh musta’jir kepada mua’ajjir. (Ismail, 2011, hal. 164)

Disamping ketentuan yang berlaku untuk ijarah, untuk kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar ijarah muntahiya bi al-tamlik berlaku pula persyaratan paling kurang sebagai berikut: (Ansori, 2009, hal. 128-129)

- a. Bank sebagai pemilik objek sewa bertindak sebagai pemberi janji (wa'ad) untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah penyewa sesuai kesepakatan.
- b. Bank hanya dapat memberi janji (wa'ad) untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa setelah objek sewa secara prinsip dimiliki oleh Bank;
- c. Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis;
- d. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati setelah masa sewa disepakati setelah oleh Bank dan nasabah penyewa; dan
- e. Dalam hal nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau akhir periode pembiayaan atas dasar akad ijarah muntahiya bi al-tamlik.

Bentuk-bentuk Ijarah Muntahiya Bittamlik

Menurut Imam Mustofa, ijarah muntahiya bi al-tamlik memiliki lima bentuk, yaitu: (Mustofa, 2016, hal. 115- 118)

1. Pertama, akad ijarah yang sejak awal akad dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa. Penyewa menyewa suatu barang dengan pembayaran sewa secara angsur dalam kurun waktu tertentu dengan jumlah tertentu pada saat angsuran terakhir barang sewaan berpindah kepemilikan kepada pihak penyewa. Dalam hal ini tidak ada akad baru untuk memindahkan hak barang tersebut setelah sewa lunas.
2. Kedua, akad ijarah dari awal dimaksudkan hanya untuk sewa, tetapi si penyewa diberi hak untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu. Dalam hal ini tidak ada perjanjian yang mengikat di antara keduanya untuk memindahkan hak barang dengan cara jual-beli karena akad yang dibuat adalah sewa murni. Jadi ada dua akad yang berbeda dan tidak dalam waktu bersamaan, yaitu akad ijarah atau sewa sampai waktu yang telah ditentukan, kemudian setelah sewa lunas/selesai, maka ada akad baru, yaitu jual-beli.
3. Ketiga, akad ijarah dimaksudkan untuk sewa suatu barang, yaitu saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan akad jual-beli barang objek sewa. Pemberi sewa akan menjual barang yang disewa kepada penyewa dengan sejumlah harga tertentu setelah angsuran sewa lunas. Jadi ada perjanjian antara kedua belah pihak bahwa akan ada akad jual-beli di akhir masa sewa.
4. Keempat, akad ijarah dimaksud untuk sewa suatu barang, yaitu pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang objek sewa. Pemberi sewa akan menghibahkan barang yang disewa kepada penyewa.
5. Kelima, akad ijarah dimaksudkan untuk sewa suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran dalam jumlah tertentu. Pada saat akad, pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak tiga opsi kepada pihak penyewa. Opsi pertama pihak penyewa menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang yang telah diangsurkan bersamaan dengan angsuran uang sewa. Pelaksanaan perjanjian pembayaran ini dilakukan sejak awal, pembayaran uang pengganti perpindahan kepemilikan juga dilakukan sejak pembayaran angsuran pertama. Opsi kedua memperpanjang masa sewa. Opsi ketiga, pihak penyewa mengembalikan barang sewaan kepada pemberi sewa.

Implementasi Ijarah Muntahiya Bittamlik Di Lembaga Keuangan Syariah

Akad ijarah diaplikasikan dalam perbankan syariah pada pembiayaan Ijarah dan IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik). Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan IMBT karena lebih sederhana dalam pembukuannya. Selain itu, bank tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat leasing maupun sesudahnya. Ijarah muntahiya Bittamlik (financial leasing with option purchase option) merupakan akad sewamenyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Akad ini merupakan rangkaian dua buah akad, yaitu akad ijarah dan akad bai'.

Sementara itu, operasional IMBT secara khusus didasarkan pada fatwa DSNMUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah muntahiya bi al-tamlik. Dalam pelaksanaan akad IMBT ada ketentuan yang harus dipenuhi, yakni ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan yang bersifat khusus, ketentuan yang bersifat umum, yaitu:

- a. Rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah berlaku pula akad IMBT;
- b. Perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani;
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad.

Adapun yang bersifat khusus, yaitu:

- a. Pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual-beli maupun hibah hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai;
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah janji (wa'ad) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila wa'ad ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), ketentuan mengenai ijarah muntahiya bi al-tamlik diatur dalam bab kesembilan Pasal 332-329. Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan IMBT. Dalam akad ini, perjanjian antara mu'jir (pihak yang menyewakan) dengan musta'jir (pihak penyewa) diakhiri dengan pembelian ma'jur (objek ijarah) oleh pihak penyewa. Kemudian, ijarah muntahiya bi al-tamlik harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir. (Adam, 2017, hal. 221)

Aplikasi IMBT dalam perbankan syariah berupa: Pertama, pembiayaan investasi; seperti untuk pembiayaan barang-barang modal, seperti mesin-mesin; Kedua, pembiayaan konsumen, seperti untuk pembelian mobil, rumah dan sebagainya.

Pembiayaan ijarah dan IMBT di perbankan syariah memiliki persamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syariah masih terfokus pada produk-produk murabahah (jual-beli disertai keuntungan). Kesamaan keduanya, bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori natural certainty contract, dan pada dasarnya adalah kontrak jual-beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan (ijarah/IMBT dengan murabahah) hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, objek transaksi adalah barang seperti rumah dan mobil, sedangkan dalam pembiayaan ijarah, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja. Dengan pembiayaan murabahah, bank syariah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah membutuhkan jasa tidak dilayani. Dengan skim ijarah, bank syariah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

Ijarah muntahiya bi al-tamlik dalam bank syariah umumnya melalui tahapantahapan sebagai berikut: (Mustofa, 2016, hal. 124)

1. Nasabah menjelaskan kepada bank, bahwa suatu saat di tengah atau di akhir periode ijarah ia ingin memiliki;
2. Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan aset itu kepada nasabah;
3. Apabila bank setuju, bank terlebih dahulu memiliki aset tersebut;
4. Bank membeli atau menyewa aset yang dibutuhkan nasabah;
5. Bank membuat perjanjian ijarah dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan aset itu untuk dimanfaatkan;
6. Nasabah membayar sewa setiap bulan yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan;
7. Bank melakukan penyusutan terhadap aset; biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba/rugi;
8. Di tengah atau diakhir masa sewa, bank dan nasabah dapat melakukan pemindahan kepemilikan aset tersebut secara jual-beli cicilan;
9. Jika pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, akadnya dilakukan secara hibah.

Secara konseptual IMBT hampir sama dengan leasing, bahwa leasing merupakan bentuk pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala, disertai dengan hak pilih/opsi perusahaan tersebut untuk

membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Dari aspek pemindahan kepemilikan, dalam leasing dikenal dua jenis, yaitu operating lease dan financial lease. Dalam operating lease, tidak terjadi pemindahan kepemilikan aset, baik di awal maupun di akhir periode sewa. Dalam hal ini, operating lease sama seperti ijarah. Ijarah merupakan akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan. Dalam financial lease, di akhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa. Namun, pada praktiknya, dalam financial lease sudah tidak ada opsi lagi untuk membeli atau tidak membeli karena pilihan itu sudah ditentukan di awal periode.

Namun ijarah muntahiya bi al-tamlik memiliki perbedaan dengan leasing konvensional, seperti tergambar pada tabel berikut ini:

Perbedaan ijarah muntahiya bi al-tamlik dengan leasing: (Adam, 2017, hal. 223)

IMBT	Leasing
Aset selama masa sewa adalah milik bank/mu'jir	Aset langsung dicatikan atas nama nasabah.
Perjanjian menggunakan akad ijarah dan wa'ad untuk jual-beli atau hibah yang akan ditandatangani setelah ijarah berakhir (jika nasabah menghendaki).	Sewa dan jual-beli menjadi satu kesatuan dalam satu perjanjian.
Perpindahan kepemilikan menggunakan jualbeli dan hibah. Perpindahan kepemilikan dilaksanakan setelah masa ijarah selesai	Perpindahan kepemilikan menggunakan jualbeli. Perpindahan kepemilikan diakui setelah seluruh pembayaran sewa diselesaikan.

Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dapat ditinjau dari beberapa aspek:

a. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dari Rukun Akad

Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan. Pertama, adanya Shighat. Akad IMBT terdapat dua bentuk akad yaitu akad Ijarah yang diakhiri dengan janji akad jualbeli dan akad Ijarah yang diakhiri dengan janji hibah. Pihak yang menyewakan berjanji (wa'ad) kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir yang dinyatakan dalam akad IMBT. Karenanya dalam akad IMBT terdapat dua akad yang berbeda, yaitu akad Ijarah, dan pada akhir masa ijarah dibuat suatu akad pengalihan hak atas barang yang disewakan. (Suswinarno, 2011, hal. 108) Sehingga ijab dan qabul antara Bank Syariah dan nasabah dapat diketahui dengan jelas cara pemindahan kepemilikan objek pada awal kesepakatan. Kedua, pelaksana akad (Al-Aqid). Pihak-pihak yang melakukan akad IMBT yaitu Musta'jir (Penyewa) adalah pihak yang menyewa aset yaitu Nasabah (debitur) dan Mu'jir (Pemilik) pihak pemilik yang menyewakan aset yaitu Bank Syariah (kreditur). Ketiga, objek akad (AlMa'aqud). Objek akad dalam akad IMBT yaitu ma'jur (aset yang disewakan) yaitu manfaat dan jasa pada suatu barang dan ujah (harga sewa) yaitu harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad IMBT.

Pada umumnya objek akad dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat, yaitu telah ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh syara', dapat ditentukan dan diketahui dan objek diserahkan pada waktu akad terjadi. Walaupun demikian, beberapa syarat tersebut dapat disimpangi yaitu objek akad telah ada pada waktu akad IMBT diadakan dan syarat bahwa objek akad IMBT diserahkan pada waktu akad IMBT terjadi. Pengecualian ini didasarkan pada prinsip istihsan (Syarifuddin, 2009, hal. 319) yaitu dalil yang terkuat menunjukan bahwa hukum islam adalah suatu hukum yang berkembang dalam masyarakat untuk menjaga dan memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan syara'.

b. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik ditinjau dari Syarat-syarat Akad

Syarat adanya akad, yaitu sesuatu yang mesti ada agar keberadaan suatu akad diakui syara'. Makna akad secara syar'i yaitu hibungan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung. (Azzam, 2010, hal. 17) Syarat adanya akad harus memenuhi syarat umum yaitu terpenuhinya rukun akad dan syarat khusus. Yaitu syarat tambahan seperti adanya saksi. Akad IMBT yang dibuat secara notariil maupun dibawah tangan terdapat minimal dua sanksi yang hadir. Sehingga dengan terpenuhinya syarat umum dan syarat khusus maka telah adanya akad IMBT.

Syarat sahnya akad adalah tidak terdapatnya lima hal perusak sahnya akad yaitu ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran, adanya paksaan, membatasi kepemilikan terhadap suatu barang, terdapat unsur tipuan, terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad. Agar terhindar dari lima hal perusak akad IMBT diatur dalam Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarah almunthahiyah bi al-tambik, PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Syarat berlakunya akad. Untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat adanya kepemilikan atau kekuasaan dan di dalam objek akad tidak ada hak orang lain. Bank Syariah merupakan pemilik objek akad IMBT sebagai pihak yang menyewakan barang kepada nasabah. Baik Bank Syariah dan nasabah merupakan orang yang mampu melaksanakan akad IMBT yaitu cakap dalam perbuatan hukum. Selain itu, mengenai objek akad yang disewakan kepada musta'jir merupakan hak milik dari pihak mu'ajjir selama masa sewa. Setelah masa sewa berakhir terjadi perpindahan hak milik kepada nasabah dengan cara jual beli atau hibah.

Syarat adanya kekuatan hukum adalah persyaratan yang ditetapkan oleh syara' berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Akad sendiri sesungguhnya sebuah ilzam (kepastian). Jika sebuah akad belum bisa dipastikan berlakunya seperti ada unsur tertentu yang menimbulkan hak khiyar, maka akad ini dalam kondisi ghairu lazim (belum pasti), karena masing-masing pihak berhak menfasakhkan akad atau tetap melangsungkannya. (Masadi, 2002, hal. 103)

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 pada bagian kedua mengatur ketentuan khusus mengenai janji pemindahan hak milik yang sifatnya tidak mengikat, hal ini mengundang penafsiran ganda.

1. Ketidakterikatan itu bisa dimaknai tidak terikat untuk membuat janji pemindahan hak milik, ketentuan ini tidak sejalan dengan maksud diakadkannya IMBT
2. Dapat dimaknai tidak terikat untuk melaksanakan janji yang sudah disepakati dalam akad IMBT. Ketentuan seperti ini tidak lazim dalam hukum perjanjian yang dibuat dipandang sebagai undang-undang yang selalu mengikat dan harus ditaati.

Jika suatu akad boleh tidak dilaksanakan, maka akad IMBT itu tidak ada gunanya dan akan kehilangan makna dan tujuannya, bahkan dapat menimbulkan kezaliman. Penyewa yang sejak semula berniat untuk memiliki benda dan telah melunasi seluruh angsurannya, sudah pasti merasa dirugikan jika ternyata penyewa tidak dapat memiliki barang karena pemberi sewa tidak mau menghibahkannya dengan alasan janji itu tidak mengikat. Pelaksanaan akad IMBT seperti ini tidak sesuai dengan tujuan dibuatnya akad IMBT yakni diakhiri dengan pemindahan hak milik. Selain itu, Pasal 324 ayat (2) KHES menyebutkan bahwa "Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah Munthahiyah Bittamlik berakhir". Ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa pemindahan kepemilikan melalui akad jual beli merupakan akad tersendiri yang bukan merupakan satu kesatuan dari akad IMBT. Sehingga dapat disimpulkan dalam akad IMBT tidak ada pemindahan kepemilikan, artinya tujuan dari akad IMBT tidak tercapai. Padahal pada hakekatnya akad IMBT berakhir ketika adanya pemindahan kepemilikan.

c. Analisis Akad Ijarah Munthahiyah Bittamlik ditinjau dari Jenis Perjanjian dalam Hukum Positif di Indonesia

Pasal 1319 KUHPerdata menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (benoemde atau nominaatcontracten) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu disebut dengan perjanjian tak bernama (onbenoemde atau innominaatcontracten). (Hatta, 2000, hal. 125-125) Lahirnya perjanjian tak bernama adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau partij otonomi yang berlaku di dalam hukum perjanjian. (Prodjodikoro, 1973, hal. 19) Salah satunya yaitu perjanjian IMBT. Perjanjian IMBT memang tidak dijelaskan secara jelas dalam KUHPerdata, sehingga perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. Walaupun demikian, perjanjian tidak bernama tetap berlandaskan ketentuan KUHPerdata, sebagaimana diatur dalam pasal 1319 yang berbunyi: "Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu." Pasal ini menyatakan bahwa perjanjian apa saja, baik yang diatur dalam buku KUHPerdata Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII dan yang terdapat di luar Buku III KUHPerdata tunduk pada

ketentuan-ketentuan umum dari KUHPerdara Buku III dan Buku II. Sehingga akad IMBT walaupun termasuk kategori perjanjian tidak bernama tetap harus tunduk pada ketentuan KUHPerdara.

SIMPULAN

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan akad baru yang menggabungkan antara dua akad dalam satu transaksi. Dalam perspektif hukum Islam IMBT telah memenuhi asas-asas, rukun dan tiga syarat akad. Sedangkan syarat yang tidak terpenuhi yaitu syarat adanya kekuatan hukum karena pada Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 terdapat ketentuan yang menimbulkan penafsiran ganda pada angka 2 bagian kedua yang mengatur ketentuan khusus dan Pasal 324 ayat (2) pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Para pakar ekonomi Islam kontemporer berpendapat bahwa hukum akad IMBT adalah mubah (boleh). Sementara itu IMBT jika ditinjau dari perspektif hukum positif (KUHPerdara), IMBT merupakan perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari akad kebebasan berkontrak (Pasal 1338) dan IMBT juga telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (Pasal 1320) serta unsur unsur perjanjian. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari akad perjanjian IMBT adalah adanya hak dan kewajiban bagi mereka yang melakukannya.

REFERENSI

- Adam, P. (2017). Akad dan Produk Bank Syariah. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Al-Hasun, F. b. (2005). Al-Ijarah Al Muntahiya Bi Al-Tamlik fi Al-Fiqh Al-Islam. Maktabah Misyikah Al-Islamiyyah.
- Ansori, A. G. (2009). Perbankan Syariah di Indonesia. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Antonio, M. S. (2001). Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Inzani dan Tazkia Cendekia.
- Azzam, A. A. (2010). Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam. Jakarta: Amzah.
- DSN-MUI. Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
- Hatta, S. G. (2000). Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia. Bandung: Alumni.
- Imaniyati, N. S. (2008). Hukum Perbankan. Bandung: Fakultas Hukum Unisba.
- Islamic Financial Services Board. (2023). *Islamic Financial Stability Report*.
- Ismail. (2011). Perbankan Syariah. Jakarta: Kencana.
- Karim, A. A. (2006). Bank Islam: Analisis Fiqh dan keuangan. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Masadi, G. A. (2002). Fikih Muamalah Kontekstual. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Mustofa, I. (2016). Fikih Muamalah Kontemporer. Jakarta: PT Rajawali Grafindo Persada.
- Neneng Nurhasanah, P. A. (2017). Hukum Perbankan Syariah: Konsep dan Regulasi. Jakarta: Sinar Grafika.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Statistik Perbankan Syariah*.
- Prodjodikoro, W. (1973). Hukum perdata tentang Persetujuan-Persetujuan tertentu. Bandung: Alumni.
- Ramli, H. (2005). Teori Dasar Akuntansi Syariah. Jakarta: Renaisan.
- Suswinarno, I. D. (2011). Akad Syariah. Bandung: Kaifa.
- Syarifuddin, A. (2009). Ushul Fiqh. Ciputat: Logos Wacana Ilmu.
- Tim Penulis Dewan Syari'ah Nasional (DSN) MUI. (2003). Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Jakarta: PT. Intermasa