



ANALISIS IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMILIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF INDONESIA

Muhammad Romi^{*1}, Aslati², & Mawardi Dalimtunthe³

Sekolah Tinggi Agama Islam Hubbulwathan Duri, Indonesia¹

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Indonesia²

Sekolah Tinggi Agama Islam Al-Azhar Pekanbaru, Indonesia³

e-mail: muhammadromi258@gmail.com^{*1}, aslati@uin-suska.ac.id²,
mawardi.dalimunthe@gmail.com³

Abstract

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) is one of the rapidly developing Islamic financing instruments in modern financial practices in Indonesia. This contract combines elements of rent (ijarah) and transfer of ownership (tamlik), thus giving rise to legal issues related to the validity of mixed contracts, legal certainty, and the potential for combining two contracts in one transaction which is prohibited in Islamic law. On the other hand, Indonesian positive law does not yet have specific regulations that comprehensively regulate IMBT, so its implementation still relies on DSN-MUI fatwas, sectoral regulations, and the principle of freedom of contract in the Civil Code. This study focuses on analyzing the validity and construction of the IMBT contract from the perspective of Islamic law and Indonesian positive law, as well as assessing its level of suitability within the framework of harmonization of Islamic economic law. The research method used is normative legal research with a statutory, comparative, and critical conceptual analysis approach, through a study of primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the study indicate that IMBT is permitted under Islamic law as long as the ijarah contract and the ownership transfer contract are clearly separated, and the promise of ownership transfer (wa'd) is not binding during the lease period. In Indonesian positive law, IMBT is qualified as a valid anonymous agreement as long as it meets the requirements of an agreement in the Civil Code and sharia principles. The conclusion of the study confirms that IMBT is a form of harmonization between Islamic law and national law, although there is still a legal vacuum due to the absence of specific regulations. The implications of this study emphasize the importance of strengthening regulations and improving the construction of IMBT contracts to increase legal certainty and protection in sharia financing practices in Indonesia.

Keywords: IMBT, Islamic Law, Positive Law,



Abstrak

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan salah satu instrumen pembiayaan syariah yang berkembang pesat dalam praktik keuangan modern di Indonesia. Akad ini menggabungkan unsur sewa (*iijarah*) dan pemindahan kepemilikan (*tamlik*), sehingga menimbulkan persoalan yuridis terkait keabsahan akad campuran, kepastian hukum, serta potensi terjadinya penggabungan dua akad dalam satu transaksi yang dilarang dalam hukum Islam. Di sisi lain, hukum positif Indonesia belum memiliki pengaturan khusus yang secara komprehensif mengatur IMBT, sehingga implementasinya masih bertumpu pada fatwa DSN-MUI, peraturan sektoral, dan asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdata. Penelitian ini berfokus pada analisis keabsahan dan konstruksi akad IMBT dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif Indonesia, serta menilai tingkat kesesuaianya dalam kerangka harmonisasi hukum ekonomi syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, komparatif, dan analisis konseptual kritis, melalui kajian bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa IMBT dibolehkan dalam hukum Islam sepanjang akad iijarah dan akad pemindahan kepemilikan dipisahkan secara tegas, serta janji pemindahan kepemilikan (*wa'd*) tidak bersifat mengikat selama masa sewa. Dalam hukum positif Indonesia, IMBT dikualifikasikan sebagai perjanjian tidak bernama yang sah sepanjang memenuhi syarat perjanjian dalam KUHPerdata dan prinsip syariah. Kesimpulan penelitian menegaskan bahwa IMBT merupakan bentuk harmonisasi antara hukum Islam dan hukum nasional, meskipun masih terdapat kekosongan hukum akibat ketiadaan regulasi khusus. Implikasi penelitian ini menekankan pentingnya penguatan regulasi dan penyempurnaan konstruksi akad IMBT guna meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum dalam praktik pembiayaan syariah di Indonesia.

Kata Kunci : IMBT, Hukum Islam, Hukum Positif,

A. Pendahuluan / Introduction

Salah satu bentuk transaksi yang menjadi terobosan penting dalam praktik muamalah kontemporer dan memiliki pengaruh besar terhadap perekonomian masyarakat modern adalah akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* atau sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan. Akad IMBT merupakan inovasi dalam sistem keuangan syariah modern yang sebelumnya tidak ditemukan secara eksplisit dalam literatur fikih klasik, karena bentuk transaksi seperti ini belum dikenal pada masa awal perkembangan hukum Islam. Kemunculan IMBT merupakan respons terhadap dinamika kebutuhan masyarakat modern akan mekanisme pembiayaan yang mampu menggabungkan unsur sewa (*iijarah*) dan pemindahan kepemilikan (*tamlik*) dalam satu rangkaian kontrak yang efisien¹

¹ Muhammad Syarif Hidayatullah, "Analisis Aspek Prosedural Dan Substansial Dalam Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Di Lembaga Keuangan Syariah," *Tadyun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (December 2021): 75–100, <https://doi.org/10.24239/tadyun.v2i2.18>.



Dalam konteks hukum, IMBT menempati posisi penting sebagai objek kajian hukum Islam dan hukum nasional Indonesia, karena di dalamnya terkandung persoalan mendasar mengenai kepastian hukum akad campuran (*hybrid contract*).

Akad ini mengandung dua elemen hukum yang berbeda yakni sewa dan jual beli sehingga menimbulkan perdebatan mengenai keabsahan, kejelasan status, serta akibat hukum dari pelaksanaannya.² Perbedaan pandangan antara ulama fikih dan ahli hukum perdata memperlihatkan adanya kebutuhan mendesak untuk meninjau kesesuaian IMBT dengan prinsip-prinsip syariah dan kerangka hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Perkembangan industri keuangan syariah di Indonesia telah melahirkan berbagai instrumen keuangan inovatif, salah satunya adalah akad IMBT. Dalam praktiknya, akad ini banyak digunakan untuk pembiayaan kendaraan, properti, dan barang modal lainnya karena sifatnya yang fleksibel dan adaptif terhadap kebutuhan pasar. Namun demikian, kompleksitas struktur akad ganda dalam IMBT sering menimbulkan ketidakjelasan (*gharar*) mengenai status pembayaran angsuran apakah diposisikan sebagai uang sewa atau sebagai cicilan pembelian.³ Hal ini menimbulkan problem yuridis, baik dari perspektif hukum Islam maupun hukum positif, terutama dalam hal penegakan kepastian hukum dan perlindungan terhadap para pihak dalam kontrak.

Sebagai salah satu produk unggulan dalam sistem perbankan syariah, pelaksanaan IMBT wajib mengacu pada ketentuan dan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).⁴ Meskipun demikian, dalam praktiknya masih sering terjadi penyimpangan, misalnya pemindahan kepemilikan kepada nasabah sebelum masa sewa berakhir, yang jelas bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 27 Tahun 2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Dari sisi hukum positif, Indonesia belum memiliki regulasi spesifik yang mengatur IMBT, sehingga implementasinya masih bertumpu pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata) dan kategori perjanjian tidak bernama (Pasal 1319 KUH Perdata).

² Fitriani Arief, Nasrullah Bin Sapa, and Abdul Wahid Haddade, “Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Pembiayaan Bank Syariah Di Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Al-Tsarwah* 7, no. 1 (August 2024): 80–87, <https://doi.org/10.30863/al-tsarwah.v7i1.7055>.

³ Sisminawati Sisminawati and Ahmad Suminto, “Dualisme Akad Ijarah Dan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT) Perspektif Fiqh Muamalah,” *Musyarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)* 1, no. 1 (April 2021): 80–88, <https://doi.org/10.24269/mjse.v1i1.4167>.

⁴ Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi, “Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta Notaris,” *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 3 (December 2022): 411–20, <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss3.art3>.



Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif di Indonesia, serta mengevaluasi implikasi yuridis IMBT dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan dasar hukum dan kepastian hukum dalam praktik pembiayaan syariah di Indonesia, sekaligus memperjelas titik temu antara prinsip syariah dan sistem hukum nasional dalam pengaturan akad campuran seperti IMBT.

B. Metode Penelitian / Research Method

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian hukum sebagai norma atau kaidah (*law in books*), bukan sebagai perilaku empiris. Penelitian ini dilakukan melalui penelaahan sistematis terhadap bahan-bahan hukum yang relevan untuk menilai konstruksi normatif, konsistensi, dan kesesuaian pengaturan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif Indonesia.

Fokus utama penelitian hukum normatif ini adalah pada norma-norma hukum tertulis yang mengatur IMBT, baik yang bersumber dari hukum Islam (fiqh muamalah) maupun hukum positif Indonesia, dengan tujuan untuk menganalisis kesesuaian antara konsep normatif akad IMBT dan pengaturannya dalam sistem hukum nasional. Dengan demikian, penelitian ini tidak menelaah praktik empiris di lapangan, melainkan menilai validitas, koherensi, dan harmonisasi norma hukum yang berlaku.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan analisis kritis konseptual (*conceptual and critical analysis approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji berbagai regulasi yang mengatur IMBT dalam hukum positif Indonesia. Pendekatan komparatif digunakan untuk membandingkan konsep dan prinsip akad IMBT dalam perspektif hukum Islam dengan ketentuan hukum positif Indonesia, khususnya peraturan perbankan syariah. Sementara itu, pendekatan analisis kritis dilakukan untuk menilai secara normatif kesesuaian pengaturan IMBT dengan prinsip-prinsip syariah serta asas-asas hukum perjanjian yang berlaku.



Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi sumber hukum Islam seperti Al-Qur'an, Hadis, ijma', dan pendapat para ulama, serta sumber hukum positif Indonesia seperti Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), peraturan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta ketentuan relevan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, artikel akademik, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan IMBT. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks hukum yang mendukung pemahaman konsep dan terminologi.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelusuri, menginventarisasi, dan mengkaji secara kritis berbagai dokumen hukum dan literatur yang relevan. Seluruh bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif-normatif, melalui metode interpretasi hukum, penalaran hukum (*legal reasoning*), dan perbandingan norma, khususnya terkait rukun, syarat, dan keabsahan akad IMBT menurut hukum Islam dan hukum positif Indonesia. Melalui analisis normatif tersebut, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai kekuatan dan kelemahan pengaturan akad IMBT dalam sistem hukum Indonesia, sekaligus merumuskan kontribusi konseptual bagi pengembangan dan harmonisasi hukum ekonomi syariah di masa mendatang.

C. Pembahasan / Research Findings and Discussion

Konsep Dasar *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT)

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) memiliki susunan kata terdiri dari “*at-ta'jir/al-ijsrah*” (sewa) dan “*at-tamlik*” (kepemilikan). *At-ta'jir* secara etimologi berasal dari kata “*al-ajru*”, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan dan bisa dimaksudkan sebagai pahala. Adapun “*al-ijsrah*” (nama bentuk upah), yaitu suatu pemberian dalam bentuk upah terhadap suatu pekerjaan. Sedangkan “*at-tamlik*” secara etimologi bermakna menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah *tamlik* bisa berupa



kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak.⁵

Ijarah Muntahiyyah Bit Tamlik (IMBT) secara terminologis merupakan akad ijarah yang disertai dengan janji pengalihan kepemilikan atas objek sewa di akhir masa perjanjian. Unsur utama IMBT adalah pemanfaatan barang melalui mekanisme sewa (*ijarah*), yang pada tahap selanjutnya dapat diikuti dengan pemindahan kepemilikan melalui akad tersendiri, baik dalam bentuk jual beli maupun hibah.⁶ Dengan konstruksi demikian, IMBT tidak dapat dipahami sebagai satu akad tunggal, melainkan sebagai rangkaian hubungan hukum yang harus dipisahkan secara tegas antara fase sewa dan fase pemindahan kepemilikan.

Perbedaan mendasar IMBT dengan ijarah biasa terletak pada adanya janji pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, sedangkan perbedaannya dengan akad jual beli terletak pada fakta bahwa kepemilikan barang tidak berpindah sejak awal, melainkan manfaat barang yang dimanfaatkan terlebih dahulu oleh penyewa.⁷ Oleh karena itu, IMBT menempati posisi antara akad pemanfaatan dan akad pengalihan hak milik, yang secara hukum menuntut kejelasan struktur perjanjian.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 322 dan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002, tidak ditemukan pengaturan eksplisit mengenai rukun dan syarat khusus IMBT. Konsekuensinya, rukun dan syarat akad ijarah diberlakukan secara mutatis mutandis terhadap IMBT, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 295 KHES.⁸ Hal ini menunjukkan bahwa secara normatif, IMBT diletakkan sebagai pengembangan dari akad ijarah, bukan sebagai akad baru yang berdiri sendiri.

IMBT dalam Perspektif Fikih Muamalah: Dari Konsep ke Konsekuensi Hukum

Dalam perspektif hukum Islam, istilah akad *Ijarah Muntahiyyah Bit Tamlik* (IMBT) merujuk pada perjanjian sewa yang memberikan hak kepada penyewa (*musta'jur*) untuk menjadi pemilik atas properti atau aset yang disewakan, setelah melalui

⁵ Nasrulloh Ali Munif, "Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia," *AHKAM* 4, no. 1 (2016): 57–80.

⁶ Helwatin Imaniyah and Anna Zakiyah Hastriana, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah," *Landraad: Jurnal Syariah & Hukum Bisnis* 3, no. 1 (2024): 220–30, <https://jurnal.ishlahiyah.ac.id/index.php/jl>.

⁷ Windari Windari, "Kontrak Jasa : Ijarah Dan Ijarah Muntahiyyah Muntahiya Bit Tamlik," *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Keislaman* 12, no. 1 (August 2024): 48–59, <https://doi.org/10.24952/masharif.v12i1.11068>.

⁸ sirril Latifah Al Usmaniyah, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dalam Bank Syariah," *AL-KHARAJ* 2, no. 1 (July 2022): 1–14, <https://doi.org/10.30863/alkharaj.v2i1.2276>.



jangka waktu tertentu dan dengan nilai sewa yang telah disepakati di awal. *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) merupakan gabungan dari dua jenis akad, yaitu *Al-Ijarah*, yang berarti pemberian atas suatu jasa atau pekerjaan, dan *At-Tamlik*, yang mengandung makna pengalihan kepemilikan.⁹

Menurut pendapat Imam Mazhab Fiqh Islam, *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dapat didefinisikan sebagai berikut:

1. Ulama Hanafiyah, *iijarah* diartikan sebagai akad yang bertujuan untuk memperoleh manfaat yang diketahui secara pasti dan disengaja dari suatu objek sewaan, dengan adanya kompensasi tertentu.
2. Ulama Malikiyah, istilah *iijarah* merujuk pada perjanjian yang berkaitan dengan pemanfaatan yang dapat dialihkan, khususnya yang bersifat jasa atau layanan kemanusiaan.
3. Ulama Syafi'iyah, *iijarah* adalah kontrak untuk memperoleh manfaat yang diketahui dan diperbolehkan dari suatu barang yang bisa diperjualbelikan, dengan imbalan tertentu.
4. Ulama Hanabilah, mendefinisikan *iijarah* sebagai kesepakatan untuk memanfaatkan suatu barang yang dibolehkan dalam kurun waktu tertentu, dengan balasan yang telah ditentukan sebelumnya.¹⁰

Terkait keabsahan atau legalitas hukum *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), para ulama sepakat bahwa hukum *iijarah* dalam fikih muamalah adalah mubah (boleh), dengan dasar yang kuat dari Al-Qur'an dan Ijma'. Pada hakikatnya, *iijarah* merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak yang saling memberi manfaat, serta mencerminkan semangat tolong-menolong yang dianjurkan dalam Islam. Kesepakatan ulama ini didasarkan pada kenyataan bahwa *iijarah* memberikan jalan bagi manusia untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya secara sah menurut syariat.¹¹ Secara umum, *iijarah* dapat dipahami sebagai suatu bentuk interaksi antara dua pihak yang saling memberi kemudahan, dan termasuk dalam praktik tolong-menolong yang dianjurkan dalam ajaran Islam. *Ijarah* menjadi salah satu sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, sehingga para ulama memandangnya sebagai akad yang diperbolehkan.¹²

⁹ Imaniyah and Hastriana, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah."

¹⁰ Imaniyah and Hastriana.

¹¹ Windari, "Kontrak Jasa."

¹² Sisminawati and Suminto, "Dualisme Akad Ijarah Dan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT) Perspektif Fiqh Muamalah."



Ibnu Taimiyah dan Ibnu al-Qayyim membolehkan untuk membuat segala syarat dalam akad selama disepakati oleh kedua belah pihak dan syarat tersebut tidak menghalalkan yang haram maupun mengharamkan yang halal. Mereka berpendapat bahwa hukum asal akad dan syarat adalah *ibahah* atau *jawaz* (boleh), kecuali jika terdapat dalil yang melarangnya. Pandangan ini didasarkan pada prinsip menjaga kemaslahatan dalam kehidupan sehari-hari yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat. Menurut mereka, mengharamkan akad dan syarat yang telah umum dilakukan tanpa adanya dalil *syara'* berarti telah mengharamkan sesuatu yang tidak diharamkan oleh Allah.¹³

Persoalan yuridis utama dalam IMBT adalah larangan penggabungan dua akad dalam satu transaksi (*bai 'atain fi bai 'ah wahidah*). Hadis Nabi SAW yang melarang dua akad dalam satu transaksi dipahami oleh para ulama sebagai larangan menjadikan dua akibat hukum yang berbeda berlaku secara simultan atas satu objek dan satu waktu. Konsekuensi hukumnya, apabila akad ijarah dan akad jual beli digabungkan dalam satu pernyataan *ijab qabul* yang sama, maka akad tersebut berpotensi batal atau setidaknya cacat secara syariah. Oleh karena itu, IMBT hanya dapat dinyatakan sah apabila:

1. Akad ijarah berdiri sendiri dan dilaksanakan secara sempurna terlebih dahulu;
2. Pemindahan kepemilikan dilakukan melalui akad terpisah setelah masa ijarah berakhir; dan
2. Janji pemindahan kepemilikan (*wa 'd*) tidak menimbulkan akibat hukum kepemilikan selama masa sewa.

Prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) sesuai dengan hukum perikatan dalam Islam meliputi asas tauhid, asas kebebasan dan kebolehan, asas keadilan, asas kesetaraan, asas kejujuran dan kebenaran, asas tertulis, serta asas kemanfaatan dan kemaslahatan.¹⁴ Terdapat delapan asas perjanjian dalam hukum Islam, yaitu (1) asas kebolehan (*ibahah*), (2) asas kebebasan berakad (*hurriyyah*), (3) asas konsensualisme (*radha 'iyyah*), (4) asas janji itu

¹³ Firdaus Muhammad Arwan, "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli," *Millah: Jurnal Studi Agama* 19, no. 1 (August 2019): 23–50, <https://doi.org/10.20885/millah.vol19.iss1.art2>.

¹⁴ Dzakkiyah Rusydatul Umam, Rachmi Sulistyariini, and Siti Hamidah, "Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2014, <https://www.neliti.com/id/publications/34813/analisis-yuridis-akad-ijarah-muntahiyah-bittamlik-imbt-dalam-perspektif-hukum-isl>.

mengikat, (5) asas keseimbangan (*tawazun*), (6) asas kemaslahatan (tidak memberatkan), (7) asas amanah, dan (8) asas keadilan.¹⁵

Selain itu, dasar hukum yang membolehkan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dalam perspektif hukum Islam bersumber dari Al-Qur'an, Hadits, kaidah fikih, serta pendapat ulama, sebagai berikut:

1. Al-Qur'an

Firman Allah SWT dalam QS. Al-Zukhruf [43] ayat 32:

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.¹⁶

Firman Allah SWT dalam QS. Al-Baqarah [2] ayat 233:

Artinya: “*dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan*”.¹⁷

¹⁵ Arwan, "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli."

¹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya, Diterjemahkan Oleh Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, Disempurnakan Oleh Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an* (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2019).

17 Departemen Agama RI



2. Sunnah (Hadits)

Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرْقُهُ

Artinya: “Berikan upah pekerja sebelum keringatnya kering”.¹⁸

Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi SAW bersabda:

الصُّلُحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya: “Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian 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”.¹⁹

Hadits Nabi riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلَمْ أَجْرُهُ.

Artinya: “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”.²⁰

3. Kaidah Fiqh

Kaidah fiqh mengenai *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), termaktub dalam fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSI-MUI/III/2002 sebagai berikut:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَيْهَا الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدْلِلَ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Artinya: “Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan”.

Kaidah di atas mempunyai makna secara umum dari berbagai aspek, ketika difokuskan dalam hal muamalat maka akan ditemukan kaidah yang berbunyi “Pada dasarnya muamalat adalah diperbolehkan (al-ibahah)”. Senada dengan kaidah ini “Persoalan-persoalan muamalah itu longgar sepanjang tidak ada dalil yang

¹⁸ Husna Ni’matul Ulya, “Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah,” *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama* 6, no. 1 (June 2018): 21–37, <https://doi.org/10.5281/ZENODO.3523126>.

¹⁹ “Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik,” n.d.

²⁰ “Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.”



melarangnya”. Hal ini dapat dimaknai bahwa untuk membolehkan suatu praktik *muamalat* tidak diperlukan dalil yang membolehkannya baik teks Al-Qur'an maupun teks Hadits, baik secara langsung maupun tidak langsung. Yang diperlukan adalah mengetahui tidak adanya dalil yang melarang.²¹

أَيْنَمَا وُجِدَتِ الْمَصْلَحَةُ فَشَّمَ حُكْمُ اللَّهِ.

Artinya: “*Dimana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah*”.

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI)

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 mengenai *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) merupakan hasil dari ijihad kolektif dalam rangka menjalankan peran dan fungsinya. Fatwa ini diterbitkan sebagai tanggapan atas permintaan dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan melalui surat bernomor 2293/DSAK/IAI/I/2002 tertanggal 17 Januari 2002 terkait Permohonan Fatwa.²²

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam hukum positif Indonesia diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002, dijelaskan bahwa akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dalam aspek hukum boleh dilakukan dengan beberapa ketentuan, yaitu:

- a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT).
- b. Perjanjian untuk melakukan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
- d. Pihak yang melaksanakan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

²¹ Umi Khoiriyah and Khairul Umam Al-Basit, “Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (Leasing) Di BMT Sidogiri Cabang Situbondo: Perspektif Maqashid Syari'ah,” *Istidlal: Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam* 1, no. 2 (October 2017): 142–54, <https://doi.org/10.35316/istidlal.v1i2.104>.

²² Muhammad Dayyan, “Telaah Perbuatan Dan Hubungan Hukum Dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik,” *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 10, no. 1 (June 2018): 1–18, <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v10i1.875>.



- e. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad Ijarah adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingi dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.²³

Fatwa DSN-MUI menegaskan bahwa janji pemindahan kepemilikan dalam IMBT bersifat *wa'd* dan tidak mengikat. Secara fikih, *wa'd* dipahami sebagai janji sepihak yang tidak menimbulkan akibat hukum perdata yang memaksa. Implikasi yuridis dari konstruksi ini sangat signifikan, karena *wa'd* tidak dapat dipersamakan dengan perikatan jual beli yang bersifat mengikat. Dalam konteks kontrak, status *wa'd* menimbulkan dua konsekuensi hukum:

1. Penyewa tidak dapat menuntut pemindahan kepemilikan sebelum akad ijarah berakhir dan akad baru disepakati; dan
2. Pemberi sewa secara hukum tetap menjadi pemilik barang selama masa ijarah, termasuk menanggung risiko kepemilikan (risk ownership).

Dengan demikian, klausul *wa'd* dalam perjanjian IMBT tidak boleh dirumuskan sedemikian rupa sehingga secara substansial mengikat para pihak seolah-olah telah terjadi jual beli sejak awal. Jika hal tersebut terjadi, maka IMBT berpotensi berubah menjadi jual beli terselubung (*hilah*), yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Fatwa tersebut memiliki beberapa kelemahan. Pertama, tidak terdapat penjelasan hukum yang jelas mengenai bagian mana dari ayat yang dijadikan dasar yang menunjukkan diperbolehkannya *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Kedua, dalam penggunaan hadis, sanadnya tidak dicantumkan secara lengkap, dan tidak dijelaskan pendapat para ulama mengenai kualitas hadis yang digunakan. Selain itu, tidak disajikan definisi yang komprehensif mengenai *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* yang mencakup seluruh aspek perbuatan sebagai satu kesatuan. Meskipun demikian, langkah yang diambil oleh DSN-MUI telah sesuai dengan tujuh prinsip dasar dalam hukum ekonomi syariah, yaitu:

1. Secara prinsip, semua bentuk muamalah diperbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya, baik dari Al-Qur'an maupun hadis. Prinsip ini memiliki peran penting karena memberikan ruang yang cukup luas bagi umat Islam untuk menjalankan kegiatan bisnis dan aktivitas ekonomi keuangan mereka.

²³ "Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik."



2. Ekonomi syariah (muamalah) dijalankan berdasarkan prinsip kesukarelaan dan bebas dari unsur paksaan.
3. Terwujudnya pelayanan sosial. Kegiatan ekonomi syariah seharusnya diarahkan untuk memberikan manfaat sosial, khususnya dalam membantu meringankan beban kelompok masyarakat yang kurang mampu secara ekonomi.
4. Terwujudnya keadilan dan keseimbangan. Setiap aktivitas muamalah harus dilandasi oleh prinsip keadilan dan menjauhkan diri dari segala bentuk kezaliman. Segala transaksi yang mengandung unsur penindasan tidak diperbolehkan dalam Islam.
5. Bebas dari unsur penipuan. Gharar merujuk pada adanya ketidakpastian atau ketidakjelasan, seperti dalam hal jenis, bentuk, jumlah, waktu penyerahan, dan aspek lainnya dalam suatu transaksi.
6. Menghasilkan keuntungan, setiap aktivitas ekonomi yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah harus diarahkan untuk memperoleh profit atau keuntungan.
7. Muamalah dilaksanakan dengan mempertimbangkan aspek kemaslahatan dan menghindari kemudaratan. Oleh karena itu, segala bentuk transaksi yang berpotensi merugikan atau mengganggu tatanan kehidupan masyarakat tidak diperbolehkan.
8. Setiap bentuk muamalah wajib terbebas dari unsur riba. Prinsip inilah yang menjadi landasan utama munculnya sistem perbankan Islam, sekaligus membedakannya secara fundamental dari sistem perbankan konvensional yang telah ada.²⁴

IMBT dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia: Konstruksi Perjanjian

Setelah keabsahan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* ditinjau dari perspektif fikih muamalah, langkah berikutnya adalah menganalisis konstruksi perjanjian IMBT dalam perspektif hukum positif Indonesia. Analisis ini penting untuk memastikan bahwa IMBT tidak hanya sah secara normatif syariah, tetapi juga memenuhi prinsip-prinsip hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan.

Hukum Positif Indonesia belum secara eksplisit mengatur tentang *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dalam peraturan perundang-undangan. Namun *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* telah mendapat pengakuan melalui beberapa lembaga diantaranya:

1. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

²⁴ Dayyan, "Telaah Perbuatan Dan Hubungan Hukum Dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik."



Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) lahir sebagai respons atas diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Undang-undang ini memperluas ruang lingkup kewenangan Peradilan Agama agar selaras dengan perkembangan hukum serta kebutuhan masyarakat Muslim Indonesia masa kini. Dengan adanya perluasan ini, Peradilan Agama tidak lagi hanya menangani perkara terkait perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, dan shadaqah, tetapi juga memproses permohonan adopsi serta menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan zakat, infak, hak milik, perkara perdataan antar-Muslim, dan persoalan ekonomi syariah. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan luncuran pertama dari Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang merupakan payung hukum dan pedoman bagi para hakim peradilan agama dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah.²⁵

Dalam Pasal 322 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dijelaskan bahwa rukun dan syarat ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Adapun rukun ijarah yang tertuang dalam Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yaitu pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), benda yang diijarahkan (*ma'jur*), dan akad.²⁶

2. Peraturan Perbankan Syariah

Pada dasarnya, falsafah *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) tertuang dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, disebutkan dalam Pasal 1 angka 25 menyatakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk *murabahah*, *salam*, dan *ishtishna'*.

²⁵ Nashihul Ibad Elhas, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dalam Tinjauan Umum Hukum Islam," *Al-Tsaman: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (May 2020): 62–71, <https://ejournal.uas.ac.id/index.php/Al-tsaman/article/view/307>.

²⁶ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2011), <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/assets/resource/ebook/02.pdf>.



d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.

e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.²⁷

Selain itu juga dalam Pasal 19 huruf f menjelaskan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah yaitu menyalurkan pembiayaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.²⁸ Berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut menjelaskan bahwa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) hukumnya dibolehkan atau dapat dilaksanakan dengan syarat sesuai dengan ketentuan syariat Islam.

3. Peraturan Bank Indonesia

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, juga mengatur di dalamnya mengenai *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Pasal yang mengatur *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) terletak dalam Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan bahwa kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. IMBT harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam akad jiarah dimaksud.
- b. Pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah akad ijarah dipenuhi.
- c. Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa.
- d. Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa ijarah selesai.²⁹

Selain itu, pasal ini juga menjelaskan bahwa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) pada dasarnya memiliki ketentuan yang sama dengan akad ijarah, namun disertai dengan pengalihan kepemilikan kepada penyewa melalui mekanisme hibah setelah masa sewa berakhir.³⁰ Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan menjadikan

²⁷ "Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah," n.d.

²⁸ "Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah."

²⁹ "Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah," n.d.

³⁰ Ulya, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah."



Fatwa DSN-MUI sebagai dasar rujukan legal-formal dalam penerapan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) oleh lembaga keuangan syariah. Dalam praktiknya, bank syariah mengimplementasikan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) untuk pembiayaan kepemilikan rumah, kendaraan, atau aset produktif lainnya.

4. Peraturan KUH Perdata

Salah satu asas penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Hal ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menggunakan istilah “semua”, yang mengandung makna bahwa setiap individu memiliki hak untuk mengungkapkan kehendaknya dalam membuat perjanjian sesuai dengan apa yang dianggapnya baik. Namun demikian, kebebasan tersebut bukan tanpa batas, karena harus tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdata, kebebasan dalam membuat kontrak tidak bersifat mutlak, melainkan dibatasi oleh ketentuan yang melarang isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam hukum perjanjian di Indonesia, asas kebebasan berkontrak memberikan hak kepada para pihak untuk secara bebas menentukan apakah mereka ingin membuat perjanjian atau tidak. Asas ini juga mencakup kebebasan untuk memilih dengan siapa perjanjian itu akan dilakukan, menetapkan isi atau ketentuan dalam perjanjian, menentukan objek perjanjian, serta memilih bentuk perjanjian yang diinginkan. Selain itu, para pihak juga memiliki keleluasaan untuk mengikuti ataupun menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend recht*), yakni ketentuan yang tidak bersifat mengikat secara mutlak.³¹

Isi dari perjanjian *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) harus memuat klausul-klausul yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, dalam penyusunannya, perjanjian IMBT harus merujuk pada landasan hukum yang mengaturnya, antara lain Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/46/PBI/2005, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan Buku III KUHPerdata. Berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat beberapa asas penting yang harus diperhatikan, antara lain asas kebolehan dan kebebasan berkontrak, asas keadilan, kesetaraan (persamaan), kejujuran dan kebenaran (itikad baik), asas tertulis, serta asas kemanfaatan dan kemaslahatan.

³¹ Umam, Sulistyarini, and Hamidah, “Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”



Menariknya, asas-asas ini memiliki keselarasan dengan prinsip-prinsip yang dianut dalam hukum Islam.

Apabila IMBT dilihat dari sudut pandang jenis perjanjian, Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) membagi perjanjian ke dalam dua jenis, yaitu perjanjian bernama (*benoemde atau nominaatcontracten*), yakni perjanjian yang telah ditentukan dan diberi nama secara khusus oleh undang-undang, serta perjanjian tak bernama (*onbenoemde atau innominaatcontracten*), yaitu perjanjian yang tidak secara eksplisit disebut atau diatur namanya dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama muncul sebagai konsekuensi dari asas kebebasan berkontrak, atau *partic otonomi tang* yang berlaku dalam hukum perjanjian. Perjanjian IMBT memang tidak secara tegas diatur dalam KUHPerdata, sehingga termasuk dalam kategori perjanjian tak bernama.³² Meskipun demikian, perjanjian tak bernama tetap mengacu pada ketentuan KUHPerdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 yang menyatakan:

"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."

Ketentuan dalam pasal ini menegaskan bahwa seluruh bentuk perjanjian, baik yang telah secara eksplisit diatur dalam Buku III KUHPerdata Bab V hingga Bab XVIII maupun yang berada di luar pengaturan tersebut, tetap harus mengikuti ketentuan umum perjanjian yang tercantum dalam Buku III Bab II KUHPerdata. Oleh karena itu, meskipun akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) tergolong sebagai perjanjian tidak bernama, tetap wajib tunduk dan menyesuaikan diri dengan prinsip-prinsip umum hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Penjabaran lebih lanjut mengenai hal ini akan dibahas pada bagian selanjutnya.³³

Berdasarkan penjelasan di atas, dalam hukum positif Indonesia, IMBT tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdata, sehingga termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1319 KUHPerdata. Konsekuensinya, IMBT tunduk pada ketentuan umum perjanjian dalam Buku III

³² Daffa Muhammad Dzubyan, Erina Azzahra, and Melani Puspitasari, "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (July 2019), <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4304>.

³³ Umam, Sulistyarini, and Hamidah, "Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata."



KUHPerdata, khususnya mengenai syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dengan demikian, IMBT sah secara hukum positif sepanjang memenuhi:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan hukum;
3. Objek tertentu; dan
4. Sebab yang halal.

Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata memberikan ruang bagi para pihak untuk menyusun kontrak IMBT, namun kebebasan tersebut dibatasi oleh ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesesuaian. Dalam konteks IMBT, prinsip syariah berfungsi sebagai parameter kepatutan dan kepatuhan normatif.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 memperkuat legitimasi IMBT sebagai bentuk pembiayaan yang sah. Namun, pengakuan tersebut bersifat sektoral dan administratif, belum menyentuh aspek konstruksi perjanjian secara komprehensif, sehingga masih terdapat ruang kekosongan hukum (*rechtsvacuum*).

Analisis Kesesuaian antara Hukum Islam dan Hukum Positif

Menurut penulis, terdapat beberapa sinergi antara prinsip-prinsip fiqih muamalah dan hukum positif Indonesia dalam mengakomodasi *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, diantaranya sebagai berikut:

1. Prinsip kebolehan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dalam Islam selaras dengan semangat hukum positif untuk memberikan alternatif pembiayaan syariah yang adil dan transparan.
2. Fatwa DSN-MUI berperan sebagai jembatan antara normatif syariah dan praktif hukum nasional.
3. Masih terdapat celah hukum karena belum ada undang-undang khusus yang secara tegas mengatur struktur dan perlindungan hukum dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

Jika ditinjau dari isi dan proses lahirnya fatwa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) yang dikeluarkan oleh DSN-MUI, tampak bahwa penyusunannya telah melibatkan para ahli dan praktisi di bidang ekonomi serta keuangan. Proses ini diawali



dengan penelusuran dalil-dalil hukum dari Al-Qur'an dan Hadis, kemudian diperkuat dengan referensi dari literatur fikih klasik maupun kontemporer. Berbeda dengan konsep fatwa dalam literatur ushul fiqh yang umumnya dikeluarkan oleh individu mufti yang memiliki otoritas keilmuan dalam hukum Islam dan diperuntukkan bagi kasus-kasus personal, fatwa DSN-MUI disusun secara kolektif oleh lembaga yang beranggotakan para pakar hukum Islam, ekonomi, dan keuangan yang memiliki pengalaman dalam dunia bisnis. Proses perumusannya dilakukan secara musyawarah melalui sidang pleno, dan keputusan yang dihasilkan bersifat kolektif serta ditujukan untuk kepentingan institusi keuangan dan bisnis di Indonesia secara luas. Dengan pendekatan ini, fatwa DSN-MUI telah mampu menjawab kebutuhan hukum Islam dalam praktik ekonomi dan keuangan modern yang terus berkembang. Namun demikian, dari sisi epistemologi hukum Islam, masih terdapat banyak aspek yang perlu diperbaiki. Tanpa upaya pemberian atau rekonstruksi, dikhawatirkan fatwa yang dihasilkan akan kehilangan pijakan keilmuan yang kuat dan hanya akan mengikuti tuntutan pasar semata.³⁴ Keabsahan akad *Ijarah Muntahiyyah Bit Tamlik* (IMBT) mensyaratkan pemisahan akad *iijarah* dan akad pengalihan kepemilikan. Dengan merujuk hadits yang relevan, prinsip syariah menegaskan larangan menggabungkan dua akad berbeda dalam satu transaksi secara bersamaan.³⁵

IMBT merupakan contoh konkret harmonisasi antara hukum Islam dan hukum nasional dalam bidang ekonomi syariah. Prinsip kebolehan dalam fikih muamalah sejalan dengan asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdata, sementara prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam syariah sejalan dengan tujuan hukum nasional untuk melindungi kepentingan para pihak.

Namun demikian, harmonisasi ini belum sepenuhnya sempurna. Ketiadaan undang-undang khusus yang mengatur IMBT secara komprehensif menunjukkan masih adanya kekosongan hukum yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian. Oleh karena itu, penguatan regulasi dan pengembangan yurisprudensi peradilan agama menjadi kebutuhan mendesak untuk memastikan bahwa IMBT tidak hanya sah secara normatif, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang memadai.

³⁴ Dayyan, "Telaah Perbuatan Dan Hubungan Hukum Dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyya Bit-Tamlik."

³⁵ R. Susetyo Kukuh Kurnianto, "Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip Ijarah Muntahiyya Bittamlik Pada Bank Syariah," *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi* 9, no. 1 (November 2017): 001, <https://doi.org/10.28932/di.v9i1.727>.



D. Penutup / Conclusion

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) secara normatif dinyatakan sah baik dalam perspektif hukum Islam maupun hukum positif Indonesia, dengan syarat adanya pemisahan yang tegas antara akad ijarah dan akad pemindahan kepemilikan. Temuan utama penelitian menunjukkan bahwa dalam fikih muamalah, IMBT dibolehkan sepanjang janji pemindahan kepemilikan (*wa'd*) tidak bersifat mengikat dan tidak menimbulkan akibat hukum kepemilikan selama masa sewa berlangsung, sehingga terhindar dari larangan penggabungan dua akad dalam satu transaksi (*bai'atān fī bai'ah wahidah*). Dalam hukum positif Indonesia, IMBT diposisikan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*) yang tunduk pada ketentuan umum KUHPerdata, serta memperoleh legitimasi sektoral melalui Undang-Undang Perbankan Syariah, KHES, dan peraturan Bank Indonesia. Dengan demikian, pertanyaan penelitian mengenai keabsahan dan konstruksi yuridis IMBT terjawab bahwa akad ini dapat diterima secara hukum sepanjang memenuhi rukun, syarat, dan asas perjanjian, serta selaras dengan prinsip syariah. Implikasi penelitian ini menegaskan bahwa IMBT merupakan bentuk harmonisasi antara hukum Islam dan hukum nasional, sekaligus memberikan dasar normatif bagi perlindungan hukum para pihak dalam praktik pembiayaan syariah.

Namun demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan karena bersifat normatif dan tidak mengkaji praktik empiris pelaksanaan IMBT di lembaga keuangan syariah, sehingga belum mampu menangkap secara langsung potensi penyimpangan implementatif di lapangan. Selain itu, penelitian ini belum membahas secara mendalam aspek penyelesaian sengketa melalui yurisprudensi peradilan agama. Oleh karena itu, disarankan adanya penelitian lanjutan yang bersifat empiris untuk menilai kesesuaian antara norma dan praktik IMBT, serta kajian yuridis terhadap putusan pengadilan terkait sengketa IMBT. Dari sisi kebijakan, diperlukan pembentukan regulasi khusus yang mengatur IMBT secara komprehensif guna mengatasi kekosongan hukum dan meningkatkan kepastian hukum. Penguatan peran DSN-MUI dalam penyempurnaan konstruksi fatwa serta peningkatan literasi hukum bagi praktisi perbankan syariah juga menjadi langkah penting agar IMBT tidak bergeser menjadi jual beli terselubung dan tetap berorientasi pada prinsip keadilan, kemaslahatan, dan perlindungan hukum.



REFERENSI

- Al Farisi, Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun. "Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta Notaris." *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 3 (December 2022): 411–20. <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss3.art3>.
- Al Usmaniyah, Sirril Latifah. "PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMILIK DALAM BANK SYARIAH." *AL-KHARAJ* 2, no. 1 (July 2022): 1–14. <https://doi.org/10.30863/alkharaj.v2i1.2276>.
- Arief, Fitriani, Nasrullah Bin Sapa, and Abdul Wahid Haddade. "Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Pembiayaan Bank Syariah Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Al-Tsarwah* 7, no. 1 (August 2024): 80–87. <https://doi.org/10.30863/al-tsarwah.v7i1.7055>.
- Arwan, Firdaus Muhammad. "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli." *Millah: Jurnal Studi Agama* 19, no. 1 (August 2019): 23–50. <https://doi.org/10.20885/millah.vol19.iss1.art2>.
- Dayyan, Muhammad. "Telaah Perbuatan Dan Hubungan Hukum Dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik." *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 10, no. 1 (June 2018): 1–18. <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v10i1.875>.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an Dan Terjemahannya, Diterjemahkan Oleh Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, Disempurnakan Oleh Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an*. Jakarta: CV Darus Sunnah, 2019.
- Dzubyan, Daffa Muhammad, Erina Azzahra, and Melani Puspitasari. "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (July 2019). <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4304>.
- Elhas, Nashihul Ibad. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dalam Tinjauan Umum Hukum Islam." *Al-Tsaman: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (May 2020): 62–71. <https://ejournal.uas.ac.id/index.php/Al-tsaman/article/view/307>.
- Hidayatullah, Muhammad Syarif. "Analisis Aspek Prosedural Dan Substansial Dalam Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Di Lembaga Keuangan Syariah." *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (December 2021): 75–100. <https://doi.org/10.24239/tadayun.v2i2.18>.
- Imaniyah, Helwatin, and Anna Zakiyah Hastriana. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah." *Landraad: Jurnal Syariah & Hukum Bisnis* 3, no. 1 (2024): 220–30. <https://jurnal.ishlahiyah.ac.id/index.php/jl>.
- Khoiriyah, Umi, and Khairul Umam Al-Basit. "Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (Leasing) Di BMT Sidogiri Cabang Situbondo: Perspektif Maqashid



Syari'ah." *Istidlal: Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam* 1, no. 2 (October 2017): 142–54. <https://doi.org/10.35316/istidlal.v1i2.104>.

Kurnianto, R. Susetyo Kukuh. "Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Bank Syariah." *Dialogia Juridica: Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi* 9, no. 1 (November 2017): 001. <https://doi.org/10.28932/di.v9i1.727>.

Mahkamah Agung RI. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2011. <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/assets/resource/ebook/02.pdf>.

Munif, Nasrulloh Ali. "Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia." *AHKAM* 4, no. 1 (2016): 57–80.

Sisminawati, Sisminawati, and Ahmad Suminto. "Dualisme Akad Ijarah Dan Ijarah Muntahiyyah Bit-Tamlik (IMBT) Perspektif Fiqh Muamalah." *Musyarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)* 1, no. 1 (April 2021): 80–88. <https://doi.org/10.24269/mjse.v1i1.4167>.

Ulya, Husna Ni'matul. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah." *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama* 6, no. 1 (June 2018): 21–37. <https://doi.org/10.5281/ZENODO.3523126>.

Umam, Dzakkiyah Rusydatul, Rachmi Sulistyarini, and Siti Hamidah. "Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2014. <https://www.neliti.com/id/publications/34813/analisis-yuridis-akad-ijarah-muntahiya-bittamlik-imbt-dalam-perspektif-hukum-isl>.

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