

Apakah Akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* Sesuai Prinsip Keadilan Syariah?

Amrudin¹, Hasna Mardanus², St. Magfirah³, Muhammad Ikhlas Supardin⁴, Asep Saepudin Jahar⁵

¹⁻³UIN Alauddin, Makassar

⁴Universitas PTIQ, Jakarta

⁵UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta

Korespondensi. author: ikhlassupardin@gmail.com

ABSTRACT

Is the ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) contract in accordance with the principles of sharia justice?, as one of the contract models in Islamic finance. Basically, this contract is a hybrid contract that combines rent and sale simultaneously in response to business needs. Looking at the detailed mechanism, the ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) contract leaves an unfair effect for the parties involved in the contract if the contract is not fulfilled. The object of this study seeks to highlight the comprehensive mechanism of the ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) contract in the sense that this contract needs to be reviewed or readjusted so that the burden on both parties is shared equally. The aim is to analyze the suitability of the implementation of the ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) contract in Islamic banking. This research methodology uses the perspective of al-qawaid al-ushuliyah and al-qawaid al-fiqhiyah. Data were collected using literature studies. The results of this study found that the IMBT contract is a category of hajah (need) in responding to the dynamics and complexity of transactions in business. However, the benefits of an IMBT must be based on comprehensive clarity of rights and responsibilities between the two parties (seller and buyer). The implications of this research emphasize the need to refine the contract clauses, particularly regarding transparency of option rights (gift or sale) for customers from the outset of the contract, to minimize the risk of disputes. These findings are expected to serve as a reference for regulators in strengthening consumer protection guidelines.

Keywords: *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), Sale and Purchase Agreement, Syariah Financial Instrument*

ABSTRAK

Apakah akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) sesuai prinsip keadilan syariah?, sebagai salah satu model kontrak dalam keuangan Islam. Pada dasarnya, kontrak ini adalah kontrak hibrida yang menggabungkan sewa dan jual beli secara bersamaan sebagai respons terhadap kebutuhan bisnis. Melihat mekanisme detailnya, akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) meninggalkan efek ketidakadilan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak jika kontrak tersebut gagal terpenuhi. Objek penelitian ini berupaya menyoroti mekanisme komprehensif kontrak akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) dalam arti bahwa kontrak ini perlu ditinjau kembali atau diadaptasi ulang agar beban kedua belah pihak terbagi secara merata. Bertujuan untuk menganalisis kesesuaian implementasi akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) di perbankan syariah. Metodologi penelitian ini menggunakan perspektif al-qawaid al-ushuliyah dan al-qawaid al-fiqhiyah. Data dikumpulkan menggunakan studi pustaka. Hasil penelitian ini ditemukan bahwa akad IMBT adalah kategori hajah (kebutuhan) dalam merespon dinamika dan kompleksitas transaksi dalam bisnis. Namun kemaslahatan yang ada dalam IMBT perlu diletakkan pada

kejelasan hak dan tanggung jawab yang komprehensif antara dua pihak (penjual dan pembeli). Implikasi penelitian ini menekankan perlunya penyempurnaan klausul akad, khususnya terkait transparansi hak opsi (hibah atau jual beli) bagi nasabah sejak awal kontrak, guna meminimalisir resiko sengketa. Temuan ini diharapkan menjadi acuan bagi regulator dalam memperkuat pedoman perlindungan konsumen.

Kata Kunci: Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), Akad Jual-Beli, Keuangan Syariah Instrumen

PENDAHULUAN

Tren pembiayaan IMBT (*ijarah muntahiyah bittamlik*) pada berbagai perbankan syariah di Indonesia menunjukkan pertumbuhan yang konsisten, didorong pula oleh peningkatan kebutuhan pembiayaan multiguna dan korporasi, termasuk proyek infrastruktur dan kepemilikan aset (Fahrul, 2025). Akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) merupakan perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) antara pihak penyewa dan pemberi sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan objek sewa. Pemindahan hak milik ini biasanya dilakukan melalui mekanisme jual-beli (*hibah*) setelah seluruh masa sewa yang disepakati selesai.

Ijarah muntahiyah bittamlik merupakan praktek keuangan syariah yang menggabungkan antara kontrak sewa dan jual beli, yaitu akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa (*musta'jir*). Dalam transaksi ini, pemindahan hak kepemilikan terjadi jika salah satu dari dua cara, antara lain: a) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang di akhir masa sewa. Maksudnya, akumulasi pembayaran sewa hingga akhir periode, diakhiri dengan membeli di akhir periode masa pembayaran, jika pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut. b) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan di akhir masa sewa. Maksudnya, penyewa telah memenuhi kumulatif harga sewa sehingga telah mencukupi untuk menutupi harga barang dan margin laba yang ditentukan. Dengan demikian, penjual dapat menghibahkan barang tersebut di akhir periode sewa. Secara substansial model sewa dan beli melekat dalam IMBT. Pertanyaannya apakah sistem transaksi ini menjadi pengetahuan dua pihak dengan ciri-ciri pembedanya dan sebab itu terjadi akibat hukum. Praktek IMBT jika tidak dijelaskan secara komprehensif terjadi potensi ketidakadilan ekonomi antara nasabah dan pemilik modal (Sartika dan Hendri, 2016).

Saat ini, *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) lebih dipahami akan terjadinya peralihan kepemilikan barang di akhir masa penyelesaian kewajiban nasabah. Sementara konsekuensi hukum ketika nasabah tidak mampu menyelesaikan kewajibannya luput dari pengetahuan atau perjanjian nasabah. Kategori IMBT sebagai bagian wilayah jual beli atau masuk dari bagian sewa menyewa, sebetulnya belum diletakkan secara komprehensif ketika akad yang berlangsung saat ini. Analisis ulang dalam IMBT dari kerangka *qawaid al-ushuliyah* dan *qawaid al-fiqhiyah* perlu dilakukan untuk menempatkan isu ini secara proporsional sebagai bagian dari akad ekonomi syariah yang berkeadilan dan jelas.

Sementara, praktek akad IMBT ditemukan adanya problematika, seperti; pertama, ketidakjelasan status angsuran (*gharar*): Kompleksitas akad ganda kerap menimbulkan kebingungan apakah dana yang dibayarkan nasabah diposisikan sebagai cicilan sewa murni atau cicilan harga beli objek di akhir periode. Ada pula yang kedua, keterikatan janji (*wa'ad*): Menurut pedoman Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, perpindahan kepemilikan di akhir masa sewa memerlukan janji (*wa'ad*). Jika janji ini cacat atau tidak dilaksanakan, akad IMBT beresiko batal demi hukum dan hanya tersisa sebagai akad *ijarah* biasa. Ketiga, dilema agunan (jaminan), dikarenakan barang sepenuhnya masih milik bank selama masa sewa, pembebanan hak tanggungan (jaminan) atas objek yang dibiayai sering kali mengalami kendala yuridis dan operasional. Serta yang keempat menyerupai kredit konvensional, yaitu terdapat tantangan implementasi akad IMBT yang hanya dijalankan sebatas formalitas syariah untuk menyerupai *leasing* konvensional. Jika tidak transparan, ini menghilangkan nilai keadilan dan kepatuhan syariahnya.

Hadirnya penelitian ini bertujuan untuk menelaah kesesuaian implementasi produk keuangan syariah di perbankan atau koperas dengan prinsip-prinsip syariat, fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) dan hukum positif di Indonesia. Serta, menganalisis ulang pada objek atau sektor baru seperti; *refinancing*, KPR perumahan, atau *leasing* kendaraan. Sementara penelitian sebelumnya (Fadhil, dkk, 2025), hanya membahas instrumen keuangan umum lainnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kritis, filologis dan ekonomi syariah. Menggunakan metode yuridis-normatif berbasis *al-qawaid al-ushuliyah* dan *al-qawaid al-fiqhiyyah*. Pengumpulan data yang digunakan *literature research* yaitu menganalisis dari rujukan satu ke rujukan lainnya. Rujukan yang digunakan, seperti; buku, jurnal dan karya ilmiah akademik lainnya. Berdasarkan hal ini penulis, berusaha menelusuri persoalan-persoalan ekonomi seperti jual-beli dan sewa-menyewa yang memiliki latar belakang sosial masyarakat yang relevan. Hal tersebut dijadikan bahan bacaan, sebagaimana penelitian ini merupakan penelitian pustaka yang ditunjang dengan informasi yang kompeten (Mughtar dan Syahli, 2025).

Validitas Data: tujuan penulis dalam menguji kevalidatan data agar terhindar dari bias dalam penelitian. Langkah-langkah dalam validitas data, sebagai berikut: Pertama, mengkonfirmasi ulang data dengan cara merujuk ke sumber primer. Kedua, membandingkan data dari berbagai rujukan yang ditemukan. Ketiga, mendiskusikan secara akademik, menganalisis serta menyimpulkan informasi yang diperoleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ambiguitas Karakteristik Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dalam Multiakad Finansial Syariah

Kajian tentang instrumen keuangan syariah mengalami kemajuan seiring perkembangan zaman dan teknologi. Di antaranya masalah *ijarah* yaitu transaksi

dalam pemindahan manfaat bukan pemindahan hak milik. Pemindahan hak pemanfaatan hampir serupa dengan peralihan hak milik dalam jual beli (Ana Zhahrina, 2018). Uniknya jual beli berarti ada kepemilikan karena ditukar dengan harga, sementara *ijarah* merupakan hak memanfaatkan barang sesuai dengan ketentuan dalam akad. Sebagai respon atas kebutuhan dan dinamika ekonomi, sewa bersanding dengan jual beli atau peralihan kepemilikan sebagaimana diformulasikan dalam *ijarah muntahiyah bittamlík* (IMBT) yaitu transaksi disertai dengan opsi pemindahan hak kepemilikan setelah masa sewa berakhir (Restianika, 2017). Kompilasi Ekonomi Syariah, akad dalam transaksi *ijarah muntahiyah bittamlík* (IMBT) hanya dapat dilakukan setelah kewajiban nasabah dalam akad terpenuhi.

Menurut Firdaus Muhammad Arqan, *ijarah muntahiyah bittamlík* (IMBT) adalah akad sebagai konstruksi perjanjian sewa beli perspektif *maqasid al-syari'ah* sebagai implementasi dalam keuangan syariah belum tuntas jika dilihat dari prinsip syariah. Ilustrasi mengenai akad IMBT yaitu terjadinya dua hukum yang belum mengikat. Yaitu, menurut Fatwa DSN yang menjelaskan bahwa pemindahan kepemilikan objek sewa bersifat relatif dan tidak mengikat. Sementara KHES menetapkan pemindahan kepemilikan objek sewa bersifat tetap setelah kewajiban pihak nasabah dalam akad sewa berakhir. Di sisi lain dalam pandangan penulis bahwa masa akad yang belum berakhir kedudukan sewanya tidak secara murni, tetapi terhubung dengan niat atau keinginan untuk memiliki. Di sinilah yang memunculkan masalah syariah.

Sementara beberapa ulama berbeda pendapat tentang IMBT. Sebagian menyebut akad IMBT hanya berlandaskan kebutuhan sosial ekonomi yang dilahirkan sebagai respon praktek ekonomi yang sudah menguat di lingkungan masyarakat (Wahab dan Ilma, 2020). Dalil hukumnya lebih condong kepada aspek “kebutuhan atau hajat”. Berikut dasar hukum dari IMBT:

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْحُرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

Apakah mereka yang membagi-bagikan 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 dari apa yang mereka kumpulkan. (QS. Al-Zukhruf: 32).

Ayat di atas menjelaskan tentang penolakan terhadap keinginan orang-orang musyrik yang tidak ingin menerima pengangkatan Nabi Muhammad saw sebagai Rasul, seakan-akan golongannya yang paling berhak dan berwenang membagi-bagi dan menentukan yang berhak menerima rahmat Tuhan. Allah swt, menyatakan, "Sekali-kali tidaklah demikian halnya, Kamilah yang berhak dan berwenang mengatur dan menentukan penghidupan hamba dalam kehidupan dunia. Kamilah yang melebihkan sebagian hamba atas sebagian yang lain, ada yang kaya dan ada yang lemah, ada yang pandai dan ada yang bodoh, ada yang maju dan ada yang

terbelakang, karena apabila Kami menyamakan di antara hamba di dalam hal-hal tersebut di atas, maka akan terjadi persaingan di antara mereka, atau tidak terjadi situasi saling bantu-membantu antara satu dengan yang lain dan tidak akan terjadi saling memanfaatkan antara satu dengan yang lain”.

قَالَتْ لِحَدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (QS. Al-Qashash: 26).

Praktek ijarah (memperkerjakan) orang untuk menghasilkan barang dan jasa. Sebagaimana tafsiran ayat tersebut bahwa salah seorang dari kedua wanita itu berkata) yakni wanita yang disuruh menjemput Nabi Musa as yaitu yang paling besar atau yang paling kecil ("Ya Bapakku! Ambillah dia sebagai orang yang bekerja pada kita) sebagai pekerja kita, khusus untuk menggembalakan kambing milik kita, sebagai ganti kami (karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja pada kita ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya"). Maksudnya, jadikanlah ia pekerja padanya, karena dia adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.

Teks nas lainnya dijelaskan dalam hadis riwayat Ahmad, Abu Daud dan Nasa'i melalui jalur dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, yaitu:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَنَاهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).

Ilustrasi nas di atas menggambarkan konsep upah dan sewa yang terlihat masih sederhana. Sementara masa modern ini, sewa berkembang dengan beririsan dengan model jasa atau praktek ekonomi lain yang membutuhkan rumusan syar'i. Maka, IMBT menjadi model yang secara *nature* merupakan praktek konvensional terhadap praktek sewa-beli. Namun, dalam hukum Islam, teknis akad perlu melairkan keadilan kapital bagi para pelaku usaha. Sebab itu, berefek pada saling memberi keuntungan, keterbukaan praktek bisnis dan bebas *gharar* adalah prinsip bisnis syariah.

Bila diperhatikan akad IMBT dalam kerangka sewa menimbulkan perbedaan di kalangan para ulama. Ulama Hanafiyah menjelaskannya sebagai sebuah akad berdasar mengambil manfaat dibarengi dengan adanya kompensasi (Siti Kholijah, 2020). Sementara itu, Ulama Syafi'iyah mendefinisikan sebagai akad atas kemanfaatan objek yang mubah dan dapat dipertukarkan dengan kompensasi yang umum diterapkan. Ulama Malikiyah dan Ulama Hanabilah menjelaskan lebih lanjut bahwa pemindahan kepemilikan atas manfaat sesuatu yang mubah dengan durasi waktu diketahui dan kompensasi yang sesuai. Sampai di sini, penulis menyimpulkan bahwa elaborasi para ulama fikih lebih pada ijarah terhadap barang

yang halal serta perpindahan adanya manfaat. Secara lugas, ulama mazhab tidak menjelaskan satu transaksi yang terdapat dua akad.

Selanjutnya, sebagian ulama memperselisihkan keabsahan dari modifikasi akad-akad tersebut. Kalangan Zhahiriyah berpendapat bahwa akad *murakkab* tersebut seperti IMBT merupakan akad baru dan di luar dari ketentuan agama, maka hukumnya batal. Karena hukum asal muamalah adalah halal kecuali yang dilarang oleh agama.

Sebagaimana menggunakan rujukan pada hadis Nabi saw dari jalur ‘Aisyah: *Tiadalah sekelompok orang membuat syarat-syarat (perjanjian) yang tidak terdapat dalam al-Qur’an. Setiap perjanjian yang tidak dinyatakan dalam al-Qur’an hukumnya batal, meskipun seratus perjanjian. Ketentuan Allah lebih benar dan perjanjian-Nya lebih kuat. (HR. Muslim, juz. 4, 2014).*

Persoalan mengenai multi akad muncul berdasarkan beberapa hadis yang melarang menggunakan multi akad. Misalnya larangan untuk melakukan *bai’* dan *salaf*, larangan *bai’atini fi bai’atin* dan *shafqatini fi shafqatin*. Berdasarkan ini muncul pertanyaan bagaimana dengan kasus IMBT apakah substansi syariahnya terpenuhi dan apa yang sebenarnya yang menjadi konsep dasar IMBT dalam keuangan syariah? (Yosi Aryanti, 2016). Akan tetapi, sebagian pengkaji ekonomi syariah dijelaskan bahwa tidak semua ulama sepakat dalam praktek multi akad. Sebab batasan inilah yang menjadikan ulama membolehkan dan melarang. Sebab itu bagi penulis, akad IMBT dimana juga terkandung multiakad memungkinkan berbenturan atau selaras dengan prinsip Syariah. Dengan contoh adanya larangan jika menyatukan akad sementara akad pokok belum selesai dipenuhi. Inilah yang karenanya menjadi praktek yang mengalami *missposition* dalam pemindahan hak milik barang.

Sementara ini, bagi para pengkaji hukum ekonomi Syariah menempatkan multiakad sebagai kebutuhan, seperti digagas Hasanuddin dalam karya disertasinya di UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Ia menjelaskan bahwa kombinasi akad yang dikeluarkan oleh DSN seperti IMBT merupakan solusi dalam transaksi modern ini. Modifikasi akad tersebut berpatokan pada hukum asal dari kesepakatan akad-akad muamalah. Dikuatkan lagi bahwa menurut Hasanuddin telah dibenarkan oleh agama selama tidak mengalami pertentangan dengan prinsip ajaran Islam. Firman Allah swt telah jelas membolehkan melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa, gadai, perkongsian dan sebagainya selama tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal, termasuk Ibnu Taimiyah dan Ibnu al-Qayyim ulama yang membolehkan transaksi tersebut. Menurut penulis, isu terkait IMBT lebih detail dan unik berbeda dengan uraian ayat al-Qur’an yang membahas praktek tunggal seperti jual beli, sewa menyewa dan sebagainya. Akan tetapi, akad IMBT jika dipertahankan membutuhkan kejelasan komprehensif bagi nasabah dan penjual (pemilik modal) dalam hak dan kewajiban masing-masing, sehingga tidak saling merugikan.

Beraneka bentuk praktek IMBT ini membuat para Ulama yang tergabung dalam *Majelis Majma’ al-Fiqh al-Islami Internasional* yang merupakan bagian dari *Munazhamah al-Mu’tamar al-Islami* (OKI) dalam daurahnya yang ke-12 di kota

Riyadh, Kerajaan Saudi Arabia menjelaskan kriteria IMBT yang tidak melanggar syariat. Mereka melakukan muktamar dengan melihat makalah-makalah yang disampaikan kepada *al-majma'* berkenaan dengan masalah sewa yang berakhir dengan pemilikan (*ijarah muntahiyyah bittamlík*). Setelah menganalisis diskusi yang berkisar masalah ini dengan peran serta para anggota *al-majma'* dan para pakarnya serta sejumlah ahli fikih, menetapkan kriterianya. Artinya, implementasi IMBT membutuhkan penjelasan yang komprehensif dan standar yang jelas. Artinya, keadilan bagi nasabah dan penyedia modal (Lembaga Keuangan) perlu diletakkan secara jelas.

Sedangkan dalam konteks kebutuhan, khususnya dalam pertumbuhan transaksi yang kompleks, akad IMBT perlu dibarengi dengan ketentuan-ketentuan khusus, bukan sekedar terjadinya kontrak. Hal ini untuk menghindari kerugian dari salah satu pihak. Akad IMBT dapat digunakan baik untuk pembiayaan produktif maupun pembiayaan konsumtif, selama barang yang dijadikan objek sewa pada pembiayaan tersebut dengan menggunakan akad IMBT tergolong barang yang halal, tidak bertentangan dengan prinsip syariah, serta manfaat pada barang tersebut dapat dinilai (Ana Zhahrina, 2017).

Kritik kuat terhadap akad IMBT juga diidentikkan dengan *financial lease* yang merupakan pembiayaan kepada nasabah yang disertai dengan opsi kepemilikan barang setelah periode pembayaran barang berakhir (Mudzakkir dan Nugraha, 2015). Melihat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002, pelaksanaan akad IMBT didahului dengan janji pemindahan kepemilikan hukumnya tidak mengikat dan hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* telah selesai.

Di sisi lain, akad IMBT saat ini dijadikan sebagai transaksi *hybrid contract* yang kini muncul pada abad ke-XX yang masuk di daratan eropa dan menjalar ke Asia. Akan tetapi, akad IMBT masih perlu membutuhkan regulasi khusus dalam operasional akad untuk masyarakat umum ataupun yang digunakan dalam lembaga-lembaga keuangan syariah (Masrur Agus Alwi, 2020). Saat ini *hybrid contract* yang dimaksud ialah gabungan antara akad pokok dan akad tambahan bahkan disebut sebagai jalan keluar dari kesulitan. Sebagaimana dalam teori Mazhab Hanafi diistilahkan dengan *al-makharij min al-maza'iq* yang menggunakan *qiyas* dalam berijtihad. Pemahaman lainnya dikaitkan dengan akad IMBT masuk dalam proses jual beli sebagai akad tambahan setelah memenuhi akad pokok serta akad tambahan hanya berupa janji dan tidak mengikat.

Rekonstruksi Mekanisme Pembiayaan IMBT Berbasis Prinsip Keadilan dan Maqashid Syariah.

Instrumen keuangan syariah diartikan sebagai lembaga keuangan yang berbeda dengan perusahaan manufaktur (Yusvita, 2016). Lembaga ini bertujuan untuk memudahkan transaksi bisnis dan perdagangan untuk mempercepat laju perekonomian dengan syarat tidak bertentangan dengan hukum syara (Ahmad Atabik, 2013). Secara substansial instrumen keuangan syariah dituntut untuk

memenuhi prinsip-prinsip syariah dalam konteks hak dan kewajiban antara kedua belah pihak.

IMBT dalam konsep syariah merupakan bentuk pembiayaan dengan menawarkan aktifitas usaha seperti jual beli dan sewa (Ascarya dan Diana, 2005). Dari segi pengertian IMBT dipecahkan menjadi dua kata yaitu ijarah yang artinya memberi penyewaan (sewa menyewa) sedangkan *al-tamlik* yaitu kepemilikan terhadap benda, manfaat atau imbalan. Transaksi sewa dan beli muncul sebagai akibat dari dinamika bisnis, satu pihak tidak selalu ingin memiliki barang, namun lebih pada kebutuhan memanfaatkan saja.

IMBT Antara Penjualan Vs Penyewaan

Jual-beli

Dinamika jual beli mengalami perkembangan yang kompleks di era modern ini. Pemilik dana dan pemilik barang tidak selalu dalam satu orang atau Lembaga. Seperti halnya Lembaga keuangan seperti bank dan non-bank adalah pemilik dana dan kemudian bertindak menyediakan dana untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah. Pemilik dana seperti bank bertindak penyedia dana dan menyerahkan kewenangan transaksi jual beli kepada nasabah yang bertindak atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga beli ditambah keuntungan (Moh Ali Wafa, 2017). Inilah praktek jual beli yang dikenal dengan murabahah.

Akad IMBT, teknis dalam transaksinya dapat dibayar dalam dua model periodisasi. Bila terdapat dua puluh empat bulan dalam pelunasan, maka jangka awal dua belas bulan pembayaran ijarahnya dan yang jangka keduanya merupakan pembayaran akad jual beli. Sementara fatwa IMBT menyatakan, akad ijarah hukumnya tidak mengikat, sehingga akad ijarah yang pertama dinilai sebagai *wa'ad* saja. Sehingga dari sini yang perlu diperhatikan ialah janji pemindahan kepemilikan harus ditaati oleh kedua belah pihak. Namun yang luput dari perhatian dalam IMBT yaitu ketika pembayaran yang terjadi tidak sampai tuntas. Artinya, barang yang digunakan terhenti pada hak sewa. Di sinilah keadilan bisnis dipertanyakan. Sebab, prinsip harga sewa dalam IMBT tidak secara murni dalam konteks harga sewa, tetapi juga terdapat harga ditambah dengan margin laba untung dalam setiap cicilannya.

Sewa-menyewa

Ijarah dengan maksud hanya sewa menyewa adalah sebatas pembayaran upah tanpa adanya pemindahan kepemilikan atas objek sewaan. Tetapi, di sisi lain ternyata maksud seperti hal tersebut dikategorikan dalam *leasing* (Ratnawati dan Mansur, 2011). IMBT yang dipraktikkan di dunia perekonomian saat ini merupakan wilayah ijtihadiyah. Salah satu ranah ijtihad IMBT adalah tentang kasab (usaha). Usaha IMBT dijadikan untuk mengembangkan sayap lembaga keuangan syariah agar lebih kaya, lebih mampu mengakomodir semua lembaga yang kerjasama serta mampu mengangkat derajat masyarakat marjinal. Sebagaimana tantangan bisnis modern, IMBT hadir untuk memenuhi kepentingan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli tanpa adanya pihak yang dirugikan. Fatwa IMBT

berkembang berdasarkan 'urf dan pesatnya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga berdampak pada bisnis (Muhammad Dayyan, 2018).

Pemindahan kepemilikan dalam IMBT serupa dengan *operating lease* yakni tidak ada *transfer of title* baik di awal maupun di akhir periode, tetapi dengan catatan di akhir periode dapat dijual barang yang disewakan kepada nasabah, dimana bank syariah bertindak sebagai penyedia dana untuk pembelian barang untuk IMBT dimana harga sewa dan harga jual disepakati di awal perjanjian. Begitupun yang diungkapkan oleh Ibnu Qudamah dalam kutipan penelitian terdahulu bahwa *wa kullu ma jaza tsamanan fi al-bay'i jaza 'iwadhan fi al-ijarah*. Berdasarkan gambaran dan pertimbangan tersebut, IMBT masih menyisakan masalah dalam waktu penentuan kepemilikan barang atau aset (Sri Sudiarti, 2018).

Sebagaimana dalam kajian *maqashid syariah* dalam konteks kaidah usul dan fikih untuk *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT), pertimbangan awal menurut Ja'far al-Dimsyaqi bahwa barang dan jasa dapat dijual serta disewa, jika objek tersebut memiliki nilai yang diketahui oleh para pelakunya. Maka dengan begitu akan terjadi proses IMBT sesuai dengan kesepakatan. Hal ini selaras dengan sabda Nabi saw yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah: *ghalat al-ibilu wa hanat*. Dengan demikian, transaksi yang diketahui terhadap para pelakunya, maka membuat transparansi proses akad dan masing-masing pihak dapat mengukur keuntungan dan kerugiannya jadi tidak ada lagi pihak yang terkesan diabaikan.

Dilihat dari Ilmu Usul Fikih, akad IMBT dikembalikan kepada al-Qur'an dan hadis untuk mencari solusi persoalan yang berkembang di era sekarang ini. Berikut adalah landasan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *ijarah muntahiyah bittamlik*:

Kaidah Fikih:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

أَيُّمَا وَجِدْتَ الْمَصْلَحَةَ فَتَمَّ حُكْمُ اللَّهِ.

Bila terdapat kemaslahatan, maka terdapat hukum Allah.

Sesuai kaidah fikih: *ma shahha an yumlika bil al-akhdzi shahha an yumlika bil bay'i*. Maknanya ialah sesuatu yang dapat diambil manfaatnya maka dapat pula dijual, dengan pengecualian barang tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam (Mufti Afif dan Richa Angkita, 2016).

Akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) merupakan akad kombinasi antara sewa menyewa dan jual beli atau hibah di masa akhir sewa, atau dapat disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad (*hibryd contract*) sekaligus yaitu sewa menyewa dengan jual beli atau sewa menyewa dengan hibah. IMBT seperti yang dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 279 bahwa akad *ijarah muntahiyah bittamlik* menunjukkan transaksi sewa menyewa tersebut diakhiri dengan pembelian oleh *lease*, yang tidak menyebutkan opsi bahwa bagi *lease* untuk membeli atau tidak.

Namun, dalam IMBT juga tidak ada pernyataan tegas bahwa ia disebut sebagai akad jual beli yang disertai dengan janji akan dijual kembali di akhir

periode atau pada waktu tertentu. Karena terlihat bahwa sebenarnya akad IMBT untuk menjadi kepemilikan tidak dapat berlangsung apabila belum sempurna akad sebelumnya. Sementara yang menjadi masalah adalah, apabila kewajiban pembeli atau penyewa tidak sampai tuntas atau sempurna hingga akhir, maka statusnya kembali sebagai penyewa, walaupun standar perhitungan harga dalam IMBT, untuk mengambil margin, digunakan harga seperti jual beli. Artinya, harga cicilan (angsuran), yang dianggap sewa, bukan secara umum harga sewa seperti dalam menyewakan barang. Dalam prinsipnya harga angsuran dalam IMBT telah ditambah taksiran margin (keuntungan) dari harga utuh barang yang diswa berakhir dengan kepemilikan. Di sinilah letak akad ini yang masih memberikan ketidakadilan bagi nasabah atau pembeli (penyewa).

Sebab itu, terlihat jelas bahwa IMBT berdiri dalam konstruksi perjanjian lebih mirip kepada sewa-menyewa, karena dipengaruhi oleh adanya perjanjian di awal kepada penjual (seperti Bank) mengenai masa sewa hingga periode tertentu (Firdaus Muhammad Arwan, 2019). Tindak akhir dari model transaksi ini juga memungkinkan adanya rekayasa pengalihan nama, guna menghindari pajak. Cara seperti ini, jika terjadi, adalah bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Sebagai mana lazimnya, kepemilikan barang dalam akad IMBT masih atas nama pembeli atau penyedia dana seperti bank.

Menanggapi beberapa pendapat yang berbeda, maka penulis dapat menganalisa bahwa IMBT transaksi awal yaitu sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek di akhir periode, sehingga di akhir periode mengalami perpindahan kepemilikan. Akan tetapi, penekanannya IMBT tetap sebagai praktek sewa-menyewa.

Pilihan IMBT sebagai transaksi gabungan (*hybrid contract*) antara sewa dan jual beli ternyata juga berhubungan dengan kemampuan dan kondisi modal (dana). Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa biasanya diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Maka, pihak penyewa harus membeli barang tersebut di akhir periode. Sedangkan pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relative lebih besar.

Paling rumit dalam konteks barang dalam kondisi sewa, biasanya penguasa penuh atas segala akibat ada pada pemilik barang (penjual), katakan, seperti rusak atau hilang. Dalam barang sewaan, ada beberapa ketentuan yang menjadi tanggung jawab pemilik dan menjadi tanggung jawab penyewa, namun absolute owner memiliki otoritas yang besar dibanding penyewa. Sementara dalam akad jual beli, dari awal barang sudah beralih kepemilikan, maka segala hak dan tanggungjawab ada pada pembeli atau pemilik barang. Di sinilah kerumitan selanjutnya yang ditemukan dalam konteks IMBT.

Persoalannya jika terjadi *force majeure* (keterpaksaan) atau wan prestasi karena kemampuan dana di tengah jalan apakah hukumnya menjadi jual beli atau sewa menyewa? Pada konteks ini, barang yang digunakan kemudian terjadi bencana dalam akad IMBT, maka hak dan tanggung jawab pembeli hanya sampai pada pembayaran sebelum bencana terjadi. Sementara siapa yang bertanggung

jawab atas kerusakan tersebut? Maka, dianalisis bahwa penjual yang bertanggung jawab atas bencana tersebut sebab barang belum selesai dalam proses pembayaran atau belum berpindah kepemilikan. Pada sisi ini, resiko pemilik barang juga muncul, karena kerusakan atau akibat berkurangnya nilai atau manfaat barang, jika tanpa kejelasan akad, akan merugikan penjual/penyewa yang menjadi pemilik barang.

KESIMPULAN

Akad IMBT dilihat dari sisi inovasi yang membutuhkan instrument pendukung untuk menjadi solusi dalam transaksi bisnis. Sebagai bagian dari multi akad, IMBT adalah model yang dipraktekkan, walaupun ada ruang lemah yang bisa merugikan pembeli dan nasabah atau penjual dan pemilik modal. Akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) adalah perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) suatu barang yang diakhiri dengan pemindahan hak milik (*tamlik*) dari pemberi sewa kepada penyewa, melalui mekanisme jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Fatwa DSN MUI: Pelaksanaan akad ini diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. IMBT wajib mengikuti semua rukun dan syarat akad *ijarah* standar, lalu ditambah dengan kesepakatan perpindahan kepemilikan di akhir. Serta, solusi alternatif *leasing* dapat menjadi alternatif pembiayaan syariah yang serupa dengan *leasing* konvensional. Harapannya adanya kemudahan nasabah untuk pembiayaan aset produktif, kendaraan, hingga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), karena memberikan kejelasan status barang dan meringankan arus kas (*cash flow*) nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- Afif Mufti dan Richa Angkita Mulyawisdawati (2016) “Celah Riba pada Perbankan Syariah serta Konsekwensinya terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi”, *Cakrawala*, Vol. 11, No. 01
- Alwi Masrur Agus (2020) “Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah”, *Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah*, Vol. 02, No. 01.
- Arham, Andi Muhammad (2017) *Pelaksanaan Ijarah (leasing) menurut Pandangan Ekonomi Islam (Studi Kasus di BMT al-Rasyidin Kota Makassar)*. Skripsi S-1, UIN Alauddin Makassar.
- Arinta Yusvita Nena (2016) “Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Antara Bank Syariah Dan Bank Konvensional (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Dan Bank Mandiri)”, *Jurnal Muqtasid*, Vol. 07, No. 01.
- Arwan Firdaus Muhammad (2019) “Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa-Beli”, *Millah: Jurnal Studi Agama*, Vol. 19, No. 01.
- Ascarya dan Diana Yumanita (2005) *Bank Syariah: Gambaran Umum*. Cet. XIV; Jakarta: Seri Bank Sentralan.
- Atabik Ahmad (2013) “Analisis Historis Perkembangan Bank Syariah”, *Iqtishadia*, Vol. 06, No. 02.
- Dayyan Muhammad (2018) “Telaah perbuatan dan Hubungan Hukum dalam Fatwa DSN-MUI tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik”, *Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Hukum Ekonomi Syariah*.

- Dzubyan Daffa Muhammad. Dkk (2019) “Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia”, *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* Vol. 03, No. 02.
- Evan Hamzah Muchtar dan Syahli Ratu Wulandar (2025) “Liburan Keluarga Muslim: Analisis Kritis Quality Time dan Life Style dalam Perspektif Ekonomi Syariah”, *Journal of Islamic Business Management Studies* Vol. 06, No 02.
- Fakhry Fadhil, dkk (2025) “Analisis Akad Hibah Terhadap Surplus Underwriting Dana Tabaru Pada Asuransi Syariah”, *Journal of Islamic Business Management Studies* Vol. 06, No. 02.
- Fahrul Hidayat, dkk (2025) “Penerapan Etika Bisnis Islam Pada Perilaku Pedagang Kaki Lima di Sentraland Boulevard Parungpanjang, Bogor”, *Journal of Islamic Business Management Studies* Vol. 06, No. 02.
- Hasanudin (2008) *Konsep dan Standar Multiakad dalam Fatwa DSN MUI*, Disertasi S3 UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Mubarok Jauh (2019) “Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Anatomi Kontrak Bisnis”, *Jurnal al-Qalam*, Vol. 26, No. 03.
- Ratnawati Anny dan Mansur Chadi Mursid (2011) “Potensi dan Strategi Pengembangan Bank Syari’ah di Indonesia: Kajian Produk Syari’ah dari Segi Fiqih Mu’amalat”, *JHI*, Vol. 09, No. 02.
- Salam Abdul (2013) “Bunga Bank dalam perspektif Islam (Studin Pendapat Nahdlatul Ulama dan Muhammadiyah)”, *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, Vol. 03, No. 01.
- Subroto Restianika Prisna (2017) “Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Bank Syariah Dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Transaksi Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (Imbt) Di Indonesia”, *Jurisdiction: Jurnal Hukum dan Syariah*. Vol. 08, No. 02.
- Sudiarti Sri (2018) *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Cet. I; Medan: FEBI UIN-SU Press.
- Wafa Moh Ali (2017) “Hukum Perbankan Dalam Sistem Operasional Bank Konvensional Dan Bank Syariah”. *Kordinat*, Vol. 17, No. 02.
- Zahrina Ana (2018) *Studi Komparasi Kebijakan Bank Syariah dalam Menentukan Hak Opsi (Jual Beli/Hibah) pada Akad Ijarah al-Muntahiyah bit-Tamlik di Perbankan Syariah*, Skripsi S-1, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta.