

## ANALISIS AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA

**Nasrulloh Ali Munif**

*Sekolah Tinggi Agama Islam Hasanuddin (STAIH) Kediri*

*Email: ali\_munib@ymail.com*

### **ABSTRACT**

*The fast growing of shariah financial industry has forced the practioners and academist of shariah banking to be more innovative to meet the demand. One of the innovation is the settlement of new agreement called Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (financial leasing with purchase). This agreement is a hybrid transaction which combines leasing and ownership in the end of the leasing. This innovation has turned to give some benefit and advantages. However, the legal basis of its operation, both from the Islamic perspective and the Indonesian positive law, is being questioned. Anyway, from the perspective of Islamic law Ijarah Muntahiya Bittamlik has fulfilled the requirement and three criteria of legal transaction even though there is a different opinion saying that it may belong to the join transaction (murakab) which is forbidden by the Prophet. The majority of Islamic jurists come to their common agreement that Ijarah Muntahiya Bittamlik is allowed. From the perspective of Indonesian positive law, Ijarah Muntahiya Bittamlik belongs to anonymous agreement (article 1319) which emerges due to the freedom to settle an agreement (article 1338) and Ijarah Muntahiya Bittamlik has fulfilled the criteria of a legal transaction (article 1320) and the components of a transaction. The legal impact of Ijarah Muntahiya Bittamlik is the rights and the responsibilities of the parties involved.*

**Kata kunci:** *Ijarah Muntahiya Bittamlik, Hukum Islam, Hukum positif*

## Pendahuluan

Semakin berkembangnya perbankan Syariah di Indonesia menjadikan produk- produk yang ada di perbankan syariah juga ikut berkembang pesat. Tidak hanya mempertahankan bentuk akad yang sudah ada sejak zaman Nabi, kini para cendekiawan serta praktisi yang bergelut diperbankan syariah juga mengembangkan berbagai macam model bentuk akad baru. Berbagai model bentuk akad baru tersebut selain sebagai upaya untuk mengembangkan perbankan syariah juga penyesuain perbankan syariah terhadap kemajuan perkembangan zaman.

Salah satu bentuk akad baru dari lembaga keuangan syariah yang ada saat ini adalah akad pembiayaan “*Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik*” (*financial leasing with purchase*) IMBT. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan kombinasi antara akad sewa (*ijarah*) dengan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.<sup>1</sup> Oleh karena itu model transaksi seperti ini dapat dikatakan sebagai penggabungan dua bentuk akad (*hybrid contract*) antara *akad sewa-menyewa dengan akad jual beli* atau antara *akad sewa menyewa dengan akad hibah*.

Penggabungan akad sendiri dapat diartikan sebagai bentuk kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Penggabungan akad tersebut akan memberikan implikasi antara hak dan kewajiban dalam satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta akibat hukum yang sama pula dari masing-masing pihak yang melakukan transaksi. Salah satu parameter untuk menilai suatu produk Perbankan Syariah apakah telah memenuhi Prinsip Syariah atau tidak adalah dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut.

Meski model akad baru tersebut merupakan sebuah langkah yang inofatif, namun hal tersebut masih menimbulkan polimik. Pasalnya, dari sisi penggabungan akadnya sendiri di kalangan para ulama Imam Madzhab masih menjadi *khilafiah* (perbedaan), belum lagi ini nanti ditinjau dari segi

---

<sup>1</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cetakan ke-3, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), h. 165.

hukum positif yang berlaku di Indonesia, apakah sudah sesuai atau justru malah tumpang tindih. Berangkat dari permasalahan tersebut, sangat penting kiranya dilakukan sebuah kajian yang *kompreherensif* mengenai akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* baik itu dalam persepektif hukum Islam maupun dalam persepektif hukum positif di Indonesia.

## **Ijarah Muntahiya Bittamlik (*Financial Leasing With Purchase Option*)**

### ***Pengertian Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik***

Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (*financial leasing with purchase option*) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan atau hibah ini merupakan terminologi baru yang tidak terdapat dikalangan para fuqaha klasik. Untuk mencari Definisinya kita harus mengurai kata yang terkandung di dalamnya (secara *etimologi*) selanjutnya baru kita dapat menyimpulkan definisi secara keseluruhan (secara *terminologi*). Asal susunan katanya, *ijarah al-Muntahiya bit Tamlik* memiliki susunan kata yang terdiri dari “*at-ta’jiir/al-ijarah (sewa)*” dan “*at-tamliik (kepemilikan)*”.

*At-ta’jiir* menurut bahasa; diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala.<sup>2</sup> Adapun *al-ijarah*: nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *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 pula.<sup>3</sup>

Sedangkan *at-tamliik* secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa, dan *at-tamliik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti terhadap nilai barang maka bisa disebut

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, h. 128

<sup>3</sup> Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Inzani, 2001), h. 117.

dengan akad jual beli. Apabila kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti atas manfaat tersebut maka bisa disebut dengan persewaan. Adapun menurut Habsi Ramli, *Ijarah muntahiyah bittamlik* 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”.<sup>4</sup>

Sementara itu undang-undang yang ada di Indonesia memberikan definisi *Ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai berikut: Pengertian akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Di dalam Undang-Undang RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akaq *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Meski demikian bukan berarti UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menyinggung sama sekali akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang berbunyi: “Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad Ijarah dan/atau sewa belidalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”.<sup>5</sup>

Klausula pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menguraikan secara tegas pengertian dari akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Di sana hanya dijelaskan bahwa akad sewa beli dapat dikatakan sebagai *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Bahkan di dalam poin tersebut undang-undang memberikan isyarat boleh adanya akad lain asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Tafsir tersebut dapat kita maknai dari klausula yang menyatakan “.....atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”; pengertian akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia

Berdasarkan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/

---

<sup>4</sup> Hasbi Ramli. *Teori Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance, 2005), h. 63.

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia tentang *Perbankan Syariah* Nomor 21 Tahun 2008, (Yogyakarta: Pustaka Mahardika, 2011), h. 14-16.

BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara *lessor/muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.<sup>6</sup> Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPBS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/ DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai<sup>7</sup>; Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa<sup>8</sup>; Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi *Ijarah*). Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi

<sup>6</sup> *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia*, 2006, h. 21.

<sup>7</sup> WangsaWidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), h. 268-269.

<sup>8</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*.

sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.<sup>9</sup>

Berdasarkan pengertian akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* baik oleh para tokoh dan Undang-Undang yang berlaku maka dapat disimpulkan bahwa: *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* 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; Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* harus sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku; Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir; Resiko yang dihadapi oleh bank syariah apabila menggunakan akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang bertentangan dengan hukum serta prinsip-prinsip syariah maka yang terjadi adalah berlakunya azas hukum *batal demi hukum*.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> WangsaWidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah...*, h. 269-270.

<sup>10</sup> Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan bahwa hukum akad terbagi menjadi tiga kategori yaitu akad yang sah, akad yang *fasad*/dapat dibatalkan, dan akad yang batal/batal demi hukum. Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Akad yang *fasad* (dapat dibatalkan) adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan *maslahat*. Dan yang terakhir adalah akad batal (batal demi hukum) adalah akad yang kurang rukun dan syarat-syaratnya. Lihat, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (KHES) pasal 27 dan 28.

### ***Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik***

Di dalam ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak diatur tersendiri mengenai rukun dan syaratnya. Namun dalam Pasal 278 KHES dijelaskan bahwa “*Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*”. Mengacu dari pasal tersebut maka rukun dan syarat akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sama dengan syarat dan rukunya akad *Ijarah* pada umumnya. Rukun akad *ijarah* adalah penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan *lesse*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa, dalam perbankan, penyewa adalah nasabah; pemilik barang (*mu'a'jir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa; barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan; dan ijab kabul, adalah serah terima barang.<sup>11</sup>

Syarat dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* suatu benda antara mu'jir/pihak yang menyewakan dengan musta'jir/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian ma'jur/obyek ijarah oleh musta'jir/pihak penyewa. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berakhir. Musta'jir/penyewa dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dilarang menyewakan dan atau menjual ma'jur/benda yang disewa. Harga ijarah dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.

Sementara itu secara terpisah di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/Dsn-Mui/Iii/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* syarat dan ketentuan syahnya akan IMBT hampir sama dengan apa yang sudah dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Islam (KHES) yakni pihak yang melakukan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus menyelesaikan akad Ijarnya terlebih dahulu. Artinya Akad pemindahan kepemilikan atas barang baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi*

---

<sup>11</sup> *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, Pasal 251 tentang Rukun Ijarah.

*al-Tamlik* harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.

Selain dua ketentuan tersebut, dalam Fatwa DSN juga dijelaskan bahwa janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'd* hukumnya '*tidak mengikat*'. Adanya pernyataan tersebut menegaskan bahwa akad pemindahan kepemilikan yang telah dituangkan dalam perjanjian tersebut sifatnya tidak (*hakopsional*) mengikat dan belum memiliki implikasi hukum. Jadi antara penyewa (*musta'jiir*) dengan pemilik barang (*mua'jiir*) apabila ingin melanjutkan pemindahan barang atau tidak harus ada akad baru yang terpisah dari akad Ijarah yang sudah dilakukan.<sup>12</sup>

### **Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (*Financial Leasing With Purchase Option*) Ditinjau Dalam Persepektif Hukum Islam**

#### ***Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Segi Asas-Asas Aqadnya***

Mohammad Daud Ali mengartikan asas apabila dihubungkan dengan kata hukum adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.<sup>13</sup> Dari definisi tersebut apabila dikaitkan dengan perjanjian dalam hukum kontrak syariah adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat tentang perjanjian terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum kontrak syari'ah.

Meski kita tahu akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan bentuk akad baru (belum ada ketika zaman Rasulullah) namun kalau dilihat rukun dan syarat akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik (Financial Leasing With Purchase Option)* dapat dinyatakan bahwa akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* telah memenuhi asa-asa dalam perjanjian syariah seperti: *asas Tauhid/Ilahiah*, seperti yang sudah disinggung, akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan akad baru yang belum pernah dilakukan pada zaman Nabi. Meski demikian apabila ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) semangat munculnya

---

<sup>12</sup> Lihat dan bandingkan antara Fatwa DSN No. 27/Dsn-Mui/Iii/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* dengan ketentuan yang ada dalam KHES Pasal 279-282.

<sup>13</sup> Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, cetakan ke-8. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 50-52.



akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dilatarbelakangi/pengembangan dari akad *Ijarah* sendiri. Sementara itu kita tahu bahwa, akad *Ijarah* merupakan akad yang memang sudah dicontohkan oleh Nabi Muhammad saw sendiri dan diperkuat oleh firman Allah dalam QS. Al Baqarah ayat 233:

“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”.<sup>14</sup>

*Asas Kebolehan dan Kebebasan Inovasi dalam Produk*; kebebasan berinovasi dalam akad syariah dijamin dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, tepatnya pada pasal 19 yang banyak menyebutkan “...atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah”. Di dalam kaidah fiqh juga dijelaskan bahwa:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.<sup>15</sup>

Oleh karena itu meski akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* termasuk kedalam akad baru namun akad ini tidak menyalahi hukum syar’i karena kaidah fiqh sendiri telah mengakomodir tentang inovasi dalam akad bermuamalah.

*Asas Keadilan dan Persamaan*; adil atau ‘*adl* adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya, dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukannya sesuai dengan posisinya.<sup>16</sup> Apabila dilihat ketentuan yang ada di dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* baik rukun maupun syaratnya, keduanya sangat mengedepankan dan memberikan porsi

---

<sup>14</sup> Kementerian Urusan Agama Islam, Wakaf, Da’wah dan Irsyad Kerajaan Saudi Arabia, *Al Qur’an dan Terjemahanya*, (Madinah: Muajamma’ Malik Fahid Li Thiba’at al Mush Haf Asysyarif, 2008), h.57.

<sup>15</sup> Muhammad Mushtafa az-Zuhaili, *al-Qawaid al-Fiqhiyyah wa Tathbiqatuha fi al-Madzahib al-Arba’ah*, juz 1, h. 190.

<sup>16</sup> Sutan Remy Sjahdeine, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), h.130.

yang adil antara pihak bank dan nasabah. Bahkan KHES sendiri menggaransi jika akad tidak sesuai dengan rukun dan syarat yang ditentukan maka akad dianggap *batal demi hukum* (Pasal 27, 28 dan 261 KHES Tentang Macam-macam Jenis Akad dan Syarat Pelaksanaan akad Ijarah).

*Asas Kejujuran dan Kebenaran*; asas kejujuran dan kebenaran ini bisa dikaitkan dengan tidak adanya unsur *gharar*, *maysir*, atau *riba*. Gharar sendiri terjadi ketika tidak ada terdapat kejelasan, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya dalam objek/barang yang dimaksud. Sementara itu dalam rukun dan syarat akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sangat jelas semua unsur harus jelas dan tidak menimbulkan spekulasi. Selain itu akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* juga jauh dari unsur *maysir*; karena akad ini memberikan porsi yang jelas mengenai hak dan kewajiban antara nasabah dan pihak bank ketika pertama kali melakukan akad perjanjian.

*Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan*; asas ini mensyaratkan agar setiap akad yang dilakukan dalam sistem transaksi ekonomi Islam harus berorientasikan kepada aspek *duniawi* dan *ukhrawi*, *material* dan *spiritual* serta *individu* dan *kolektif*. Selain itu akad dalam bermuamalah juga harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu kepatuhan terhadap hukum syariah (halal-haram), bermanfaat dan membawa kebaikan (*thayib*) dalam semua aspek transaksi yang dimaksud tersebut. Seperti yang kita ketahui bersama akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah memenuhi semua unsur yang ada tersebut sehingga dapat memberikan kemanfaatan dan keselamatan baik untuk kepentingan dunia maupun akhirat.

### ***Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Rukun Akadnya***

*Rukun* adalah unsur yang mutlak dan harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan.<sup>17</sup> Untuk mengetahui apakah produk perbankan syariah itu benar-benar sesuai syariah atau tidak, kita bisa menganalisis rukun akad yang ada di dalamnya. Begitu juga dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, untuk mengetahui apakah akad ini sudah sesuai dengan syariat

---

<sup>17</sup> Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h. 21.

apa belum juga harus dianalisis rukun akad yang ada di dalamnya. Berikut analisis mengenai rukun akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*:

*Pertama*, adanya *shighat*. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terdapat dua bentuk akad yaitu akad *ijarah* yang diakhir dengan janji akad jual beli 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 *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Karenanya dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terdapat dua akad yang berbeda yaitu akad *ijarah*, dan pada akhir masa *ijarah* dibuat suatu akad pengalihan hak atas barang yang disewakan,<sup>18</sup> 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 *Ijarah Muntahiya Bittamlik* 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 (*al-ma'aqud*). Objek akad dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) yaitu manfaat dan jasa pada suatu barang dan *ujrah* (harga sewa) yaitu harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. 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 *Ijarah Muntahiya Bittamlik* diadakan dan syarat bahwa objek akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* diserahkan pada waktu akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terjadi. Pengecualian ini didasarkan pada prinsip *istihsan*<sup>19</sup> yaitu *suatu dalil yang terkuat menunjukkan bahwa hukum Islam adalah suatu hukum yang berkembang dalam masyarakat untuk menjaga dan memenuhi kebutuhan*

---

<sup>18</sup> Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung: Kaifa, 2011), h.108.

<sup>19</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, (Ciputat: Logos Wacana Ilmu, 2009), h. 319.

*manusia dan tidak bertentangan dengan syara'.*

### ***Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Syarat-Syarat Akad***

Selain menganalisa rukun akad, untuk memastikan apakah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah sesuai dengan hukum syariah atau belum maka kita juga perlu menganalisa syarat akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Berikut uraian mengenai syarat akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*: Syarat adanya akad, yaitu sesuatu yang mesti ada agar keberadaan suatu akad diakui *syara'*. Makna akad secara *syar'i* yaitu hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung.<sup>20</sup> Syarat adanya akad harus memenuhi syarat umum yaitu terpenuhinya rukun akad dan syarat khusus. yaitu syarat tambahan seperti adanya saksi. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang dibuat secara notariil maupun dibawah tangan terdapat minimal dua saksi yang hadir, sehingga dengan terpenuhinya syarat umum dan syarat khusus maka telah ada adanya akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*; 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 *Ijarah Muntahiya Bittamlik* diatur dalam Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*, 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.<sup>21</sup>

Bank Syariah merupakan pemilik objek akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sebagai pihak yang menyewakan barang kepada nasabah. Baik Bank Syariah dan nasabah merupakan orang yang mampu melaksanakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu cakap dalam perbuatan hukum. Selain

---

<sup>20</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 17.

<sup>21</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 151-152.

itu, mengenai objek akad yang disewakan kepada *musta'jir* merupakan hak milik dari pihak *mu'jir* selama masa sewa. Setelah masa sewa berakhir terjadi pemindahan 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.<sup>22</sup>

Meski demikian bukan berarti akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak memiliki kepastian dalam akad. Perlu kita ketahui bersama bahwa dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terdapat dua akad yang saling berpisah (tidak tergantung satu sama lainnya). Akad yang pertama adalah akad *Ijarah* dan akad kedua adalah akad pemindahan kepemilikan atas barang. Dalam praktiknya akad *Ijarah* harus diselesaikan terlebih dahulu baru kemudian antara pihak yang berseikat boleh melakukan transaksi pemindahan kepemilikan atas barang. Perjanjian akad *Ijarah* harus jelas dengan kepastian hukum yang jelas pula, sementara itu akad pemindahan kepemilikan atas barang hanya sebatas opsi atau *Memorandum of Under Standing* (MoU) yang harus dibuat kesepakatan/akad baru ketika ingin melanjutkan opsi pemindahan kepemilikan atas barang setelah akad *Ijarah* telah berakhir.

Jadi apabila ada yang menganggap akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak memiliki kepastian hukum yang jelas karena tidak sesuai dengan nama akadnya yang tidak memberikan kepastian atas perpindahan kepemilikan barang perlu dikoreksi ulang. Karena didalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* baik itu akad *Ijarah* atau akad *perpindahan kepemilikan atas barang* harus dilakukan dengan jelas dan terperinci sehingga asas kepastian hukum (*ilzam*) tidak diragukan lagi Adanya. Sementara itu adanya hak opsional pada proses perpindahan kepemilikan atas barang disebabkan karena Islam sendiri melarang adanya dua akad dalam satu

<sup>22</sup> Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 103.

transaksi yang akad-akad tersebut saling berkaitan satu sama lainnya (*shafqatain fi al-shafqah*).

### ***Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Hadis Larangan Dua Akad dalam Satu Transaksi***

Islam dengan tegas melarang dua akad dalam satu transaksi (*akad murakab*) karena bisa menimbulkan *gharar* (penipuan) dan *maysir* (spekulasi). Rasulullah sendiri melarang praktik seperti itu didalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam Tirmidzi dalam kitab Sunan al-Tirmidzi nomor 1152:

حَدَّثَنَا هَنَّادٌ حَدَّثَنَا عَبْدُ بَنِ سُلَيْمَانَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَمْرٍو عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ.

“Telah menceritakan kepada kami Hannad telah menceritakan kepada kami Abdah bin Sulaiman dari Muhammad bin Amru dari Abu Salamah dari Abu Hurairah ia berkata: Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam melarang melakukan dua penjualan dalam satu kali transaksi” (HR. Tirmidzi).<sup>23</sup>

Sementara itu Adiwarmen A. Karim membagi akad gabungan (*murakab*) kedalam dua pembagian yaitu: *pertama*, akad ‘*Ta’aluq*’ yaitu akad yang terjadi apabila kita dihadapkan pada dua akad yang saling dikaitkan, maka akan berlakunya akad 1 tergantung pada akad 2. *Kedua*, akad ‘*shafqatain fi al-shafqah/two in one*’ yaitu kondisi dimana suatu transaksi difasilitasi dengan dua akad sekaligus, sehingga menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) mengenai akada mana yang harus dipergunakan. Akad semacam ini harus memenuhi 3 (tiga) faktor agar bisa disebut dengan akad *two in one* dan tidak akan termasuk kedalam akad *two in one* apabila salah satu dari ketiga faktot tersebut tidak terpenuhi. Faktor tersebut adalah objek yang sama, pelaku yang sama, dan jangka waktu yang sama.<sup>24</sup>

Sebagai akad gabungan (*murakab*) antara akad *Ijarah* dan akad jual beli (*bai’*) atau *hibah* di masa akhir sewa, *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

<sup>23</sup> Tirmidzi, Muhammad bin ‘Isa bin Saurah bin Musa al-, *Sunan al-Tirmidzi*, (Beirut: Dar al-Fikr), Hadits No. 1152.

<sup>24</sup> Adiwarmen A. Karim, *Bank Islam...*, h. 48-49.

memenuhi dua komponen dari ketiga faktor di atas yaitu objek/barang pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang digunakan sama baik, dalam pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa atau pilihan menghibahkan barang diakhir masa sewa. Kedua adalah subyek/pelaku pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* juga sama, yaitu antara Bank Syariah dan nasabah. Sementara itu untuk jangka waktu yang digunakan tidak sama. Pelaksanaan ini berdasarkan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Pasal 16 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan kepada penyewa hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi.

Seiring dengan pendapat Dimyauddin Djuwani, bahwa akad IMBT bukanlah penggabungan dua akad. Namun, terdiri atas dua akad yang independen, yaitu akad sewa dan di akhir masa sewa dibentuk akad baru yang independen, yakni akad jual beli atau hibah.<sup>25</sup> Sedangkan Menurut ulama *Hanabillah*, pihak yang melakukan transaksi memiliki kebebasan penuh dalam menentukan kesepakatan dan syarat dalam sebuah akad dan hukumnya adalah *mubah* (boleh) sepanjang tidak bertentangan dengan syara'. Ulama *Malikiyah* menyatakan akad *ijarah* bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi keduanya. Begitu pula ulama Syafi'iyah dan Hanabalah berdasarkan fatwa dari konferensi *fiqh* Internasional pertama di *Bait at-Tamwil al-Kuwaiti* (7-11 Maret 1987) yang mengakui keabsahan akad *al-ijarah al-muntahiyah bit-tamlik* yang diakhiri dengan akad *hibah*. Atau ketetapan ulama *fiqh* dunia No. 44 dalam sebuah konferensi di Kuwait (10-15 Desember 1988) yang menghadirkan alternatif solusi yakni akad ini diganti dengan jual beli kredit atau akad *ijarah* dimana akhir perjanjian penyewa diberi beberapa opsi yakni memperpanjang masa kontrak sewa, menyelesaikan akad dengan mengembalikan objek sewa, atau membeli objek sewa dengan harga yang berlaku di pasaran.<sup>26</sup>

Meski ada beberapa ulama yang memperbolehkan akad gabungan/

---

<sup>25</sup> Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 131.

<sup>26</sup> *Ibid.*, h. 131-165.

murakab (*menggabungkan satu akad dalam satu transaksi dengan sekali waktu*) pada *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Namun secara aplikatif *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak seperti hadits nabi yang melarang dua akad dalam satu transaksi. Karena akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan dua akad yang saling independen dan akad-akadnya tidak tergantung satu sama lainnya. Dua akad tersebut saling berpisah antara akad *ijarah* dengan opsi menjual atau menghibahkan barang di akhir masa sewa dengan ketentuan harus membuat akad baru ketika memilih hak opsional yang sudah disepakati.

### **Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (*Financial Leasing With Purchase Option*) Ditinjau Dalam Persepektif Hukum Positif di Indonesia**

#### ***Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Jenis Perjanjian***

Pasal 1319 KUHPerduta 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*).<sup>27</sup>

Lahirnya perjanjian tak bernama adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau *partij otonomi tang* berlaku di dalam hukum perjanjian.<sup>28</sup> Salah satunya yaitu perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* memang tidak dijelaskan secara jelas dalam KUHPerduta, sehingga perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. Walaupun demikian, perjanjian tidak bernama tetap berlandaskan ketentuan KUHPerduta, 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”.*

---

<sup>27</sup> Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2000), h.124-125.

<sup>28</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Alumni, 1973), h. 19.



Pasal ini menyatakan bahwa perjanjian apa saja, baik yang diatur dalam KUHPerdota Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII dan yang terdapat di luar Buku III KUHPerdota tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dari KUHPerdota Buku III dan Bab II, sehingga akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* walaupun termasuk kategori perjanjian tidak bernama tetap harus tunduk pada ketentuan KUHPerdota yang akan dijelaskan pada pembahasan selanjutnya.

### ***Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Unsur-Unsur Perjanjiannya***

Unsur *esensialia* dalam perjanjian berfungsi untuk membedakan perjanjian yang satu dengan yang lainnya. Jika dilihat dari sifat transaksi secara keseluruhan baik dari syarat maupun rukunya perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sama sekali tidak mengandung unsur-unsur *esensialia* dari perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota baik unsur sewa menyewa maupun unsur jual beli melainkan suatu bentuk pembiayaan karena terdapat opsi<sup>29</sup> pada saat sebelum disepakati bentuk akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang akan dipilih. Namun, karena opsi tersebut ditentukan di awal perjanjian maka kedua bentuk perjanjian tersebut bersifat independen yaitu berdiri sendiri.

Berdasarkan PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 telah ditentukan bahwa dua perjanjian yang ada dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan dua perjanjian yang terpisah, sehingga teori yang digunakan dalam menganalisis unsur *esensialia* dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu teori akumulasi. Menurut teori akumulasi unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-pilah dan pemenuhan hak dan kewajiban dilakukan secara bertahap. Hal yang pertama pemenuhan hak dan kewajiban perjanjian sewa menyewa kemudian diikuti perjanjian jual beli (*bai'*) atau pemberian (*hibah*), sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

Perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bentuk pertama, mengandung dua unsur *esensialia* yaitu unsur *esensialia* perjanjian sewa menyewa yang

---

<sup>29</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 89.

diatur dalam Bab VII KUHPerdota dan perjanjian jual beli yang diatur dalam Bab V KUHPerdota. Sedangkan bentuk kedua, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa dan perjanjian hibah yang diatur dalam Pasal 1666-1693 KUHPerdota.

Dari kedua bentuk perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tersebut, yang membedakan dengan perjanjian yang lainnya yaitu saat peralihan hak milik. Dari awal perjanjian nasabah sudah berniat untuk memiliki objek perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan Bank Syariah juga sudah berjanji untuk menjual atau menghibahkan. Namun, karena pembayaran dilakukan secara bertahap, maka peralihan hak milik atas kebendaan baru dilaksanakan pada saat nasabah melakukan pembayaran tahap terakhir. Pada masa pembayaran yang dilakukan secara bertahap, ketentuan-ketentuan yang digunakan yaitu ketentuan pada sewa menyewa. Unsur *naturalia* merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian, setelah unsur *esensialianya* diketahui secara pasti. Unsur *naturalia* berupa kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak diantaranya: *Perjanjian Sewa menyewa dalam perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik*, Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak yang menyewakan yaitu menyerahkan barang yang disewakan kepada nasabah (penyewa), memelihara barang yang disewakan (Pasal 1551 dan 1552 KUHPerdota) dan memberi kepada nasabah kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Pasal 1556 KUHPerdota); Kewajiban nasabah sebagai pihak yang menyewa yaitu memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian yang ditentukan dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (Pasal 1561 KUHPerdota) dan membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik*; *Perjanjian Jual beli dalam perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik*; Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan kepada nasabah, menanggung kenikmatan tentram atas barang dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi; Kewajiban nasabah sebagai pembeli yaitu membayar harga pada tempat

dan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian; *Perjanjian hibah dalam perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Penghibahan merupakan adalah suatu perjnajian cuma-cuma.<sup>30</sup> Artinya tanpa imbalan prestasi dari pihak penerima hibah. Sedangkan penghibah juga tidak ada kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram dan cacat-cacat tersembunyi. Begitu juga dengan perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, ketentuan hibah berlaku setelah seluru kewajiban-kewajiban perjanjian sewa-menyewa dipenuhi; Unsur *aksidentalialia* merupakan unsur pelengkap dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Unsur aksidentalialia dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* diantaranya yaitu: Pasal 16 angka 5 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 menyebutkan bahwa “*Bank Syariah dapat mewakili kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewakan kepada nasabah*”, Pasal 327 ayat (1) dan (2) KHES menyebutkan:

*Pihak mu’jir dapat melakukan penyelesaian akad Ijarah Muntahiya bi tamlik bagi musta’jir yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai tenggat waktu yang disepakati, dan penyelesaiannya dapat melalui shulh/ damai dan/atau pengadilan.*

Pasal 328 KHES menyatakan:

*“Pengadilan dapat menentukan untuk menjual ma’jur Muntahiya bi tamlik yang tidak dapat dilunasi oleh musta’jir dengan harga pasar untuk melunasi utang musta’jir”.*

### ***Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamllik Ditinjau dari Syarat-Syarat Perjanjian***

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara apabila: Sepakat (*asaskonsensualisme*) mereka yang mengikat dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah ada persesuaian kehendak para pihak dengan tiada kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*). Sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang disebut dengan

---

<sup>30</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), h. 98.

istilah *argumentum a contrarium*.<sup>31</sup> kesepakatan yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern.<sup>32</sup> Kesepakatan bagi hukum tentunya tidak hanya demi untuk tuntutan kesesuaian dan etis saja akan tetapi guna tercapainya kepastian hukum.

Kesepakatan dibentuk oleh dua unsur yaitu penawaran dan penerimaan.<sup>33</sup> Untuk mengetahui terjadinya perjanjian dalam hal ini perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terdapat beberapa teori antara lain *Uttings Theorie* (teori saat melahirkan kemauan), *Verzen Theori* (teori saat mengirim surat penerimaan), *Onvangs theori* (teori saat penerimaan surat penerimaan) dan *Vermings Theori* (teori saat mengetahui surat penerimaan). Adanya kesepakatan perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* para pihak yang ditunjukkan dengan adanya tanda tangan yang dibubuhkan dalam standar kontrak yang dibuat oleh para pihak. Sepakat dalam arti bahwa di awal perjanjian setelah masa sewa selesai para pihak sudah menentukan memilih cara pemindahan kepemilikan dengan cara opsi beli atau pemberian (hibah) yang sifatnya tidak mengikat. Hal ini bertujuan agar terjadi kejelasan.

Orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa, artinya umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.<sup>34</sup> Menurut ketentuan pasal 1330 KUHPerdara yang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

Kecakapan subyek membuat perjanjian, ini ditunjukkan dengan terciptanya perjanjian baku yang dalam hal ini adalah tentang perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan ada kebebasan pihak-pihak untuk menolak atau menerima perjanjian tanpa paksaan. Kecakapan ditunjukkan berdasarkan

---

<sup>31</sup> Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010), h. 8.

<sup>32</sup> Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1980), h. 13.

<sup>33</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 162.

<sup>34</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), h. 92.

tanda pengenal seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Izin Mengemudi (SIM) dan lain sebagainya.

Suatu hal tertentu. Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yaitu obyek perjanjian.<sup>35</sup> Obyek ini bebas asalkan bukan obyek yang dilarang oleh hukum. Dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adanya objek perjanjian yaitu ditandai dengan tujuan dari perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu pemindahan hak milik dari suatu objek perjanjian. Obyek perjanjian ini diatur dalam Pasal 1333 ayat (1) dan (2) KUHPerduta dan Pasal 1334 KUHPerduta.

Suatu sebab yang halal. Sebab atau *clausa* adalah hal yang menyebabkan adanya perhubungan hukum berupa rangkaian kepentingan-kepentingan yang harus dipenuhi secara yang termaktub dalam isi perhubungan hukum itu.<sup>36</sup> Dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, syarat ini ditunjukkan dengan adanya tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, yaitu memindahkan kepemilikan barang atau obyek tertentu secara sah setelah perjanjian sewa menyewa selesai. Pemindahan kepemilikan barang dilakukan dengan salah satu dari dua cara yaitu jual beli atau *hibah* (pemberian). Syarat sahnya perjanjian, kini telah berkembang, bukan hanya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam KUHPerduta, tetapi hakim telah menambah sahnya suatu perjanjian yaitu memenuhi asas keseimbangan berkontrak.

Kempat unsur sahnya perjanjian diatas di dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang dapat diklasifikasikan ke dalam: Dua unsur pokok yang menyangkut tentang subjek atau pihak yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif); dandua unsur pokok lainnya yang ada hubungannya langsung dengan objek perjanjian (unsur objek).<sup>37</sup> Apabila kita kaitkan dengan perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* maka melihat dari ketentuan yang ada baik dari segi rukun dan syaratnya perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

---

<sup>35</sup> Hartono Hadi Soepapto, *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), h. 34.

<sup>36</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, (Bandung: Bale Bandung, 1988), h. 67.

<sup>37</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvuleed recht) dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), h. 286.

tidak menyalahi ketentuan dari dua unsur pokok tersebut. Karena sudah dapat dipastikan dalam sistem transaksi ekonomi Islam tidak diperbolehkan menjual barang yang belum jelas, haram dzatnya, dapat menimbulkan gharar dan maysir. Ketentuan sahnya objek dan subjek hukum dalam perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah dijelaskan secara terperinci dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Islam buku I.

## **Penutup**

Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) merupakan kombinasi antara akad sewa (*ijarah*) dengan hak opsional jual beli atau hibah di akhir masa sewa yang sifatnya tidak mengikat. Meski terjadi perbedaan pendapat apakah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* termasuk kedalam akad gabungan (*murakab*) yang dilarang oleh Nabi atau bukan, namun mayoritas ulama sepakat untuk memperbolehkan praktik akad/perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Sementara itu *Ijarah Muntahiya Bittamlik* jika ditinjau dari perspektif hukum positif (KUHPerdota), akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338) dan perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* juga telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (Pasal 1320) serta unsur-unsur perjanjian lainnya. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari akad perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah adanya hak dan kewajiban bagi mereka yang melakukannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Mohammad Daud, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, cetakan ke-8. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Inzani, 2001.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Az-Zuhaili, Muhammad Mushtafa, *al-Qawaid al-Fiqhiyyah wa Tathbiqatuha fi al-Madzahib al-Arba'ah*.
- Fatwa Deraan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*.
- Hatta, Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung: Alumni, 2000.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia*, 2006.
- Karim, Adiwarmanto A, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, Cetakan ke-3, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Kementerian Urusan Agama Islam, Wakaf, Da'wah dan Irsyad Kerajaan Saudi Arabia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Madinah: Muja'mma' Malik Fahid Li Thiba'at al Mush Haf Asysyarif, 2008.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku I, II dan III.
- Masadi, Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2013.
- Naja, Daeng, *Akad Bank Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010.

- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-azas Hukum Perdata*, Bandung: Bale Bandung, 1988.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Alumni, 1973.
- Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno, *Akad Syariah*, Bandung: Kaifa, 2011.
- Ramli, Hasbi, *Teori Dasar Akutansi Syariah*, Jakarta: Renaisan, 2005.
- Sjahdeine, Sutan Remy, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Soepapto, Hartono Hadi, *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Lliberty, 1984.
- Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1980.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002.
- Syarifuddin, Amir, *Ushul Fiqh*, Ciputat: Logos Wacana Ilmu, 2009.
- Tirmidzi, Muhammad bin 'Isa bin Saurah bin Musa al-, *Sunan al-Tirmidzi*, Beirut: Dar al-Fikr.
- Undang-Undang Republik Indonesia tentang *Perbankan Syariah* Nomor 21 Tahun 2008, Yogyakarta: Pustaka Mahardika, 2011.
- Widjadja, Wangsa, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012.
- Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvuleed recht) dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007.