JPIM: Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner
Vol. 01, No. 03, Tahun 2025, Hal. 971-984, ISSN: 3089-0128 (Online)

Aspek Hukum Akad Ijarah dan IMBT

Muhammad Yasir[1], Rahman Ambo Masse[2], Misbahuddin[3]
[1,2,3] Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
Email : mamanky@gmail.com[1], rahman.ambo@uin-alauddin.ac.id[2], misbahuddin08121970@gmail.com[3]

Article Info

Article history:
Received April 01, 2025
Revised April 14, 2025
Accepted April 20, 2025

Keywords:
Ijarah, IMBT, Islamic Law, Indonesian Positive Law, Legal Protection, Sharia Financial Institutions.

ABSTRACT

Ijarah and Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) are two types of contracts commonly used in Islamic financial institutions in Indonesia. Ijarah is a contract for the rental of goods or services, while IMBT is an extension of Ijarah that ends with the transfer of ownership to the lessee. This study aims to examine the legal aspects of both contracts, both from the perspective of Islamic law and Indonesian legislation, as well as to explain the legal protection for the parties in the event of default or dispute. The research method used is a qualitative method with a normative legal approach, utilizing primary and secondary legal sources. The results of the study indicate that both contracts have a strong legal basis in Islamic jurisprudence and Indonesian regulations, and are accommodated in the Islamic banking system through regulations issued by the DSN-MUI and OJK. Legal protection is also available through mechanisms such as consultation, Islamic arbitration (BASYARNAS), and religious courts. This research contributes to strengthening fair, safe, and Sharia-compliant Islamic financing practices.

This is an open access article under the CC BY-SA license.

Article Info

Article history:
Received April 01, 2025
Revised April 14, 2025
Accepted April 20, 2025

Kata Kunci:
Ijarah, IMBT, Hukum Islam, Hukum Positif Indonesia, Perlindungan Hukum, Lembaga Keuangan Syariah.

ABSTRAK

Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan dua bentuk akad yang lazim digunakan dalam praktik lembaga keuangan syariah di Indonesia. Akad Ijarah adalah akad sewa menyewa atas suatu manfaat barang atau jasa, sementara IMBT merupakan pengembangan dari akad Ijarah yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan kepada penyewa. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek hukum dari kedua akad tersebut, baik dari perspektif hukum Islam maupun peraturan perundang-undangan Indonesia, serta menjelaskan perlindungan hukum terhadap para pihak apabila terjadi wanprestasi atau sengketa. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan normatif yuridis, menggunakan sumber hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua akad memiliki dasar hukum yang kuat dalam fikih muamalah maupun regulasi di Indonesia, serta diakomodasi dalam sistem perbankan syariah melalui peraturan DSN-MUI dan OJK. Perlindungan hukum juga tersedia melalui mekanisme musyawarah, arbitrase syariah (BASYARNAS), serta pengadilan agama. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperkuat praktik pembiayaan syariah yang adil, aman, dan sesuai prinsip syariah.

This is an open access article under the CC BY-SA license.

Corresponding Author:
Muhammad Yasir
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
E-mail: mamanky@gmail.com

PENDAHULUAN

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia telah mendorong inovasi produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu bentuk akad yang populer adalah akad Ijarah, yaitu akad sewa menyewa atas suatu manfaat barang atau jasa. Dalam praktiknya, akad ini kemudian berkembang menjadi Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT), yaitu akad Ijarah yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan aset kepada penyewa setelah masa sewa berakhir.

Kedua akad ini banyak digunakan dalam pembiayaan aset tetap seperti kendaraan, rumah, atau alat produksi. Namun, dalam praktiknya, dibutuhkan pemahaman yang mendalam terkait aspek hukumnya, baik dalam perspektif hukum Islam yang menjadi landasan normatif, maupun hukum positif Indonesia yang mengatur secara teknis dan operasional.

Di sisi lain, pelaksanaan akad ini tidak lepas dari potensi konflik, seperti wanprestasi atau ketidaksesuaian pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, perlu kajian yang komprehensif mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak dalam akad Ijarah dan IMBT serta mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia dalam sistem hukum Indonesia.

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab beberapa persoalan penting, antara lain: pengertian dan dasar hukum Ijarah dan IMBT menurut hukum Islam dan hukum positif Indonesia, perbedaan antara keduanya dalam praktik lembaga keuangan syariah, serta bentuk perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa yang tersedia jika terjadi konflik antara para pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif yuridis. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji norma-norma hukum yang berlaku, baik dalam fikih Islam maupun dalam sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia. Data yang dikumpulkan bersumber dari: Sumber hukum primer: Al-Qur'an, hadis, fatwa DSN-MUI, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta putusan Mahkamah Konstitusi terkait yurisdiksi ekonomi syariah. Sumber hukum sekunder: buku-buku fikih muamalah, jurnal hukum, artikel akademik, serta publikasi resmi dari OJK dan DSN-MUI.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka (*library research*), dengan menelaah dokumen hukum, literatur akademik, dan ketentuan-ketentuan terkait praktik lembaga keuangan syariah.

Analisis data dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu dengan mendeskripsikan dan menganalisis materi hukum serta implikasinya terhadap perlindungan hukum para pihak dalam akad Ijarah dan IMBT, termasuk langkah-langkah penyelesaian sengketa yang relevan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengertian Dan Dasar Hukum Akad Ijarah Dan IMBT Menurut Hukum Islam Dan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

1. Pengertian Akad Ijarah

Secara etimologis, *ijarah* berasal dari bahasa Arab *ajara–ya'jiru–ajran*, yang berarti memberikan upah atau imbalan. Dalam istilah fikih, akad ijarah didefinisikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran imbalan atau upah (*ujrah*) tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas barang tersebut.[1]

Secara terminologis, para ulama fikih mendefinisikan akad ijarah dengan rumusan yang kurang lebih serupa. Menurut Mazhab Hanafi, ijarah adalah suatu akad atas manfaat dengan imbalan tertentu.[2] Sedangkan menurut Mazhab Maliki, ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang diketahui, dalam jangka waktu tertentu, dan dengan imbalan yang diketahui.[3]

Menurut Sayyid Sabiq, ijarah merupakan akad atas suatu manfaat yang dapat diberikan imbalan, baik manfaat dari suatu benda (seperti rumah atau kendaraan) maupun manfaat dari jasa seseorang (seperti guru atau pekerja). Artinya, ruang lingkup akad ijarah tidak hanya terbatas pada pemanfaatan benda, tetapi juga meliputi tenaga kerja atau keahlian.

Di dalam Ensiklopedia Hukum Islam, ijarah dijelaskan sebagai perjanjian sewa menyewa antara dua pihak, di mana pihak pertama menyerahkan hak guna barang atau jasa kepada pihak kedua dengan adanya kompensasi (ujrah) yang disepakati.[4]

Dengan demikian, ijarah dapat diklasifikasikan menjadi dua bentuk utama:

a) Ijarah atas barang: seperti sewa rumah, mobil, atau alat berat.
b) Ijarah atas jasa: seperti mempekerjakan guru, tukang, atau sopir.

Dalam praktiknya, akad ijarah digunakan untuk menyewakan barang atau jasa, seperti rumah, kendaraan, atau tenaga kerja. Hakikat dari akad ini adalah penggunaan barang yang dimiliki oleh pihak pertama (mu'jir) oleh pihak kedua (musta'jir), dengan kewajiban membayar imbalan tertentu dalam waktu yang disepakati.

2. Dasar Hukum Akad Ijarah dalam Hukum Islam

Akad ijarah merupakan salah satu bentuk transaksi muamalah yang diakui secara syar'i dan memiliki dasar hukum yang kuat dari berbagai sumber hukum Islam, yaitu Al-Qur'an, Hadis, ijma' ulama, dan qiyas.Beberapa dasar hukum tersebut antara lain:

---

[1] Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Beirut: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 3463.

[2] Al-Kasani, *Bada'i' al-Sana'i' fi Tartib al-Syara'i'*, Juz 6 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1986), hlm. 6.

[3] Abu al-Walid al-Baji, *Al-Muntaqa Sharh al-Muwatta'*, Juz 5 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1999), hlm. 244.

[4] Tim Penyusun, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jilid II (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), hlm. 544.

a) Al-Qur’an:

"*Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah satu dari kedua anakku ini, dengan ketentuan bahwa kamu bekerja denganku selama delapan tahun...*" (QS. Al-Qashash: 27)[5] Ayat ini dijadikan dasar oleh para ulama dalam menetapkan bolehnya akad kerja (ijarah). Ayat ini secara eksplisit menunjukkan prinsip akad ijarah, yaitu adanya jasa yang diberikan dan kewajiban untuk membayar upah sebagai kompensasinya.

b) Hadis Nabi SAW:

"Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering." (HR. Ibnu Majah)[6] Hadis ini menekankan keadilan dan kepastian dalam pembayaran upah dalam akad ijarah.

Selain hadis riwayat Ibnu Majah tentang upah pekerja, terdapat pula hadis lain yang memperkuat kebolehan akad ijarah: *"Sesungguhnya Rasulullah SAW menyewa seorang laki-laki dari Bani Ad-Dil dari kabilah Bani Abd bin Adi, sebagai penunjuk jalan di perjalanan hijrahnya."* (HR. Bukhari). Hadis ini menunjukkan bahwa Nabi sendiri pernah melakukan akad ijarah dalam bentuk penyewaan jasa penunjuk jalan saat hijrah, sehingga menunjukkan legitimasi praktik ijarah dalam kehidupan sosial.

c) Ijma’ Ulama:

Mayoritas ulama sepakat bahwa akad ijarah diperbolehkan dan termasuk akad yang sah selama terpenuhi rukun dan syaratnya, seperti adanya manfaat yang jelas dan harga yang disepakati. Para ulama dari seluruh mazhab fikih sepakat bahwa akad ijarah adalah akad yang sah dan dibolehkan, baik untuk menyewa benda maupun jasa, selama terpenuhi rukun dan syaratnya. Ijarah dianggap sebagai akad yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan sehari-hari, sehingga keberadaannya diterima secara luas dalam tradisi Islam.

d) Qiyas

Sebagian ulama juga menggunakan qiyas (analogi) antara akad ijarah dan akad jual beli. Jika dalam jual beli seseorang mendapatkan manfaat berupa kepemilikan atas suatu barang, maka dalam ijarah manfaat yang diperoleh adalah berupa pemakaian barang atau jasa selama waktu tertentu. Keduanya sama-sama berdasarkan prinsip saling menguntungkan dan ridha antara pihak yang berakad.[7]

3. Pengertian Akad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik)

Akad IMBT merupakan kepanjangan dari *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, yang berarti akad ijarah (sewa) yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan atas objek sewa kepada penyewa. Dengan kata lain, IMBT merupakan gabungan antara akad ijarah dan akad jual beli atau hibah yang dilakukan setelah masa sewa berakhir.[8]

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) adalah bentuk pengembangan dari akad ijarah yang dikombinasikan dengan pemindahan kepemilikan barang di akhir masa sewa. Secara bahasa, *ijarah* berarti sewa, *muntahiyah* berarti berakhir, dan *bit tamlik* berarti dengan kepemilikan. Maka secara istilah, IMBT adalah akad sewa menyewa yang diakhiri dengan pemindahan

---

[5] QS. Al-Qashash [28]: 27.
[6] HR. Ibnu Majah, Kitab Al-Ahkam, Hadis No. 2443.
[7] Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, hlm. 3464
[8] M. Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 138–140.

kepemilikan kepada penyewa setelah jangka waktu tertentu atau setelah seluruh kewajiban pembayaran selesai.[9]

Menurut DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia) dalam fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, IMBT adalah akad sewa menyewa atas suatu barang, yang diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang yang disewa tersebut kepada penyewa setelah masa ijarah berakhir.[10]

IMBT biasanya diterapkan dalam pembiayaan syariah, seperti pembiayaan kendaraan bermotor, alat berat, dan properti. Dalam praktiknya, IMBT memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menggunakan suatu aset melalui sewa dalam jangka waktu tertentu, dan pada akhir masa sewa, aset tersebut menjadi milik nasabah melalui mekanisme hibah atau jual beli yang telah disepakati sebelumnya..

Akad IMBT berbeda dari jual beli angsuran (ba'i bi at-taqsith), karena dalam IMBT pemindahan kepemilikan tidak langsung terjadi di awal akad, melainkan baru dilakukan di akhir masa sewa, dan selama masa sewa barang tetap menjadi milik pihak lessor (pihak yang menyewakan).[11]

IMBT sering digunakan dalam pembiayaan aset tetap oleh lembaga keuangan syariah, seperti pembiayaan rumah, kendaraan, dan mesin industri. Dalam struktur akadnya, IMBT melibatkan dua akad terpisah: akad sewa (ijarah) dan akad pemindahan kepemilikan (hibah atau jual beli).

4. Dasar Hukum IMBT dalam Hukum Islam

Prinsip dasar hukum IMBT tetap berakar dari hukum ijarah yang dibolehkan dalam Islam, dengan penambahan mekanisme pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah berakhir. Akad ini diperbolehkan dengan syarat:

- Tidak digabungkan secara langsung dalam satu akad (akad ganda yang saling terkait secara mutlak dilarang).
- Pemindahan kepemilikan dilakukan melalui akad baru yang sah, baik hibah atau jual beli, setelah masa sewa selesai.[12]

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 secara eksplisit membolehkan penggunaan akad IMBT dengan beberapa ketentuan yang harus dipenuhi agar tidak melanggar prinsip syariah.

Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan bentuk pengembangan dari akad ijarah yang memiliki dasar hukum dari prinsip-prinsip umum muamalah dalam Islam. Meskipun IMBT tidak disebutkan secara eksplisit dalam Al-Qur'an dan Hadis, para ulama kontemporer dan lembaga fatwa seperti Dewan Syariah Nasional MUI membolehkannya dengan beberapa ketentuan syariah. Dasar hukumnya bersumber dari:

---

[9] Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 160.

[10] Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, Jakarta: DSN-MUI.

[11] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 133.

[12] Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT.

1. Kaidah Fikih Muamalah
   “Al-Ashlu fil mu’amalat al-ibahah illa an yadulla dalil ‘ala tahrimiha” Artinya: “Hukum asal dalam muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”[13]
   Kaidah ini memberikan ruang luas bagi pengembangan bentuk-bentuk transaksi baru seperti IMBT selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, seperti larangan riba, gharar (ketidakjelasan), dan maisir (spekulasi).
2. Al-Qur’an dan Hadis tentang Ijarah
   IMBT mengambil dasar dari keabsahan akad ijarah sebagaimana disebut dalam Al-Qur’an: *“...Maka jika mereka menyusukan (anak-anakmu untukmu), maka berikanlah kepada mereka upahnya...”* (QS. At-Thalaq: 6)
   "Upah pekerja harus dibayar sebelum keringatnya kering." (HR. Ibnu Majah)
   Ayat dan hadis ini menjadi dasar bolehnya akad sewa-menyewa (ijarah), yang menjadi fondasi utama dalam akad IMBT.
3. Fatwa DSN-MUI
   Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 27/DSN-MUI/III/2002 secara eksplisit membolehkan IMBT dengan syarat bahwa janji pemindahan kepemilikan (melalui hibah atau jual beli) dilakukan secara terpisah dari akad ijarah, dan dilakukan setelah masa sewa berakhir.[14]
4. Pendapat Ulama Kontemporer Menurut Wahbah Az-Zuhaili, akad ijarah diperbolehkan untuk disertai janji pemindahan kepemilikan pada akhir masa sewa selama tidak terjadi pencampuran antara dua akad dalam satu waktu yang menyebabkan ketidakjelasan (gharar). Oleh karena itu, selama kontrak ijarah dan kontrak jual beli atau hibah dilakukan secara terpisah, maka IMBT dapat diterima menurut hukum Islam.

5. Dasar Hukum Ijarah dan IMBT dalam Peraturan Perundang-undangan Indonesia

Dalam konteks hukum positif di Indonesia, ijarah dan IMBT diakui sebagai bagian dari sistem ekonomi syariah, yang dasar hukumnya dapat ditemukan dalam beberapa peraturan berikut:

a) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 ayat (13): Menyebutkan bahwa akad ijarah merupakan salah satu bentuk akad yang digunakan oleh bank syariah dalam memberikan jasa pembiayaan. Undang-Undang ini menjadi dasar utama bagi praktik perbankan syariah di Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (1), disebutkan bahwa: *"Produk dan jasa perbankan syariah dapat berbentuk antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli, sewa menyewa, bagi hasil, dan lainnya."* Dengan demikian, akad ijarah dan IMBT termasuk dalam bentuk pembiayaan yang diakui secara hukum.

b) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES): Dalam Buku II Bab VI, KHES secara khusus membahas ketentuan hukum mengenai akad ijarah, termasuk syarat, rukun, serta akibat hukum dari pelanggaran akad. KHES yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI juga menjadi rujukan dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Dalam

---

[13] Al-Suyuthi, *Al-Asybah wa an-Nazha’ir*, (Beirut: Dar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1990), hlm. 60

[14] DSN-MUI, *Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, poin 2 dan 3.

Buku II Bab III KHES dijelaskan secara rinci mengenai ketentuan akad ijarah, termasuk unsur-unsur, rukun, syarat, dan pembatalan akad.[15]

c) Fatwa DSN-MUI sebagai Rujukan Hukum Positif, Menurut Pasal 26 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008, disebutkan bahwa: *"Dewan Pengawas Syariah bertugas memberikan nasihat dan saran kepada direksi serta mengawasi kegiatan Unit Usaha Syariah agar sesuai dengan prinsip syariah."* Dalam praktiknya, perbankan syariah merujuk pada fatwa-fatwa DSN-MUI sebagai sumber hukum pelaksanaan akad, termasuk:
   i. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah: Menjelaskan ketentuan hukum mengenai penggunaan akad ijarah oleh lembaga keuangan syariah.
   ii. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT: Mengatur tata cara dan persyaratan sahnya akad IMBT, termasuk larangan untuk menggabungkan akad sewa dan jual beli secara mutlak dalam satu kesatuan akad.

d) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). OJK sebagai regulator industri keuangan juga mengatur akad ijarah dan IMBT melalui: POJK No. 31/POJK.05/2014 tentang Produk Pembiayaan Syariah Dalam ketentuan ini, dijelaskan bahwa akad ijarah dan IMBT dapat dijadikan dasar bagi pembiayaan investasi maupun konsumsi oleh lembaga pembiayaan syariah.

Dalam sistem hukum di Indonesia, khususnya dalam konteks perbankan dan pembiayaan syariah, akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) telah memiliki dasar hukum yang diakui dan diatur oleh berbagai regulasi. Dasar hukum ini penting untuk menjamin legalitas dan perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam transaksi berbasis syariah.

B. Perbedaan Mendasar antara Akad Ijarah Biasa dan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Praktik Lembaga Keuangan Syariah

Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan dua bentuk akad sewa dalam keuangan syariah. Keduanya digunakan dalam pembiayaan aset tetap seperti kendaraan, rumah, atau alat berat, namun memiliki karakteristik dan implikasi hukum yang berbeda secara signifikan, terutama dalam hal tujuan akhir akad dan kepemilikan aset.

1. Tujuan Akad Ijarah dan IMBT

a) Tujuan utama dari akad Ijarah adalah untuk memberikan manfaat atas suatu barang atau jasa kepada pihak lain dengan imbalan tertentu tanpa memindahkan kepemilikan barang tersebut. Dalam konteks ini, akad ijarah berfungsi sebagai mekanisme sewa-menyewa, yang fokus pada pemanfaatan barang (manfaat/usufruct), bukan pada pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.[16] Dalam lembaga keuangan syariah, akad ijarah banyak digunakan sebagai alternatif pembiayaan tanpa bunga (riba). Melalui akad ini, nasabah dapat menggunakan aset produktif seperti kendaraan atau alat berat tanpa harus langsung membeli, sementara lembaga keuangan mendapatkan imbalan berupa ujrah (sewa) secara syar'i..[17]

---

[15] Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, Buku II, Bab III tentang Akad Ijarah

[16] Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz 5 (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 3404.

b) Sementara itu, akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) memiliki tujuan yang lebih kompleks, yaitu:
  - Memberikan hak manfaat atas suatu aset kepada nasabah selama periode tertentu.
  - Mengalihkan kepemilikan aset tersebut kepada nasabah di akhir masa sewa, baik melalui hibah, jual beli, atau cara lain yang disepakati.[18]

Dengan kata lain, IMBT menggabungkan dua tujuan sekaligus dalam struktur yang terpisah secara syar'i: tujuan komersial (sewa) dan tujuan pemilikan aset di masa depan. Hal ini memungkinkan nasabah untuk memperoleh barang modal tanpa pembiayaan konvensional berbasis bunga, sekaligus memiliki kepastian bahwa aset tersebut akan menjadi miliknya pada akhir akad.

Dalam praktiknya, IMBT sangat relevan untuk pembiayaan jangka menengah dan panjang, seperti rumah, kendaraan, dan alat produksi. Bagi lembaga keuangan syariah, IMBT juga memberikan jaminan kepastian pembayaran dan transfer kepemilikan secara bertahap sesuai prinsip syariah.[19]

2. Kepemilikan Aset dalam Akad Ijarah dan IMBT

a) Kepemilikan Aset dalam Akad Ijarah

Dalam akad Ijarah murni, kepemilikan aset sepenuhnya berada di tangan pihak yang menyewakan (mu'jir), baik itu individu maupun lembaga keuangan syariah. Nasabah atau penyewa (musta'jir) hanya berhak atas manfaat dari aset tersebut selama periode sewa berlangsung. Oleh karena itu, segala risiko terkait kepemilikan barang seperti kerusakan atau kehilangan yang bukan karena kelalaian penyewa, tetap menjadi tanggung jawab pemilik barang.[20]

Kepemilikan manfaat inilah yang menjadi objek akad ijarah, bukan kepemilikan atas barang itu sendiri. Hal ini sesuai dengan kaidah bahwa akad ijarah bukanlah transaksi jual beli, melainkan pemindahan hak guna (usufruct) terhadap suatu objek tertentu.[21]

b) Kepemilikan Aset dalam Akad IMBT

Berbeda dengan ijarah biasa, dalam akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT), kepemilikan aset berubah secara bertahap. Pada awal akad, kepemilikan tetap berada di tangan pemberi sewa (biasanya lembaga keuangan syariah). Namun, terdapat janji pemindahan kepemilikan (wa'd al-tamlik) kepada penyewa di akhir masa sewa, baik melalui:

- Hibah,
- Jual beli sisa nilai aset,
- Atau pemindahan lainnya yang disepakati di awal.

---

[17] Muhammad, *Fiqh Muamalah Maliyyah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004), hlm. 170.
[18] DSN-MUI, *Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, poin 2.
[19] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 145.
[20] Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz 5 (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 3404
[21] DSN-MUI, *Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah*, poin 2.

Pemindahan kepemilikan harus dilakukan melalui akad tersendiri dan tidak boleh digabung langsung dalam satu akad dengan ijarah, demi menjaga keabsahan syariahnya.[22] Oleh karena itu, IMBT dianggap sebagai dua akad terpisah yang dilakukan secara berurutan: akad sewa, lalu akad jual-beli atau hibah.

Dalam praktiknya, ketentuan ini memberi kepastian hukum dan syar'i bahwa aset tersebut tidak langsung menjadi milik penyewa, melainkan setelah menyelesaikan seluruh kewajiban dalam masa ijarah dan menjalankan akad pemindahan kepemilikan secara sah.

3. Struktur Akad dalam Ijarah dan IMBT

a. Struktur Akad Ijarah, Akad Ijarah memiliki struktur yang relatif sederhana karena hanya melibatkan satu jenis akad, yaitu akad sewa-menyewa (ijarah) antara pemberi sewa (mu'jir) dan penyewa (musta'jir). Unsur-unsur utama dalam struktur akad ijarah meliputi:

- Para pihak: mu'jir (pemilik aset) dan musta'jir (penyewa).
- Objek akad: manfaat dari suatu aset atau jasa.
- Ujrah (harga sewa): kompensasi atas manfaat yang diberikan.
- Jangka waktu sewa yang jelas dan disepakati.
- Syarat dan ketentuan penggunaan aset selama masa sewa.

Struktur akad ini tidak mencakup adanya pengalihan kepemilikan barang, dan fokus utamanya adalah pada pemanfaatan hak guna (usufruct).

b. Struktur Akad IMBT

Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) memiliki struktur yang lebih kompleks, karena terdiri dari dua akad yang terpisah secara hukum dan waktu, yaitu:

- Akad Ijarah (Sewa-Menyewa): Dilaksanakan terlebih dahulu sebagai dasar penggunaan aset oleh nasabah. Pemilik aset (biasanya lembaga keuangan syariah) menyewakan aset kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu, dengan ujrah yang disepakati.
- Akad Tamlik (Pemindahan Kepemilikan): Dilaksanakan setelah masa ijarah berakhir, dengan salah satu bentuk berikut:
  - Hibah (pemberian tanpa imbalan),
  - Jual beli (sering kali dengan nilai sisa atau harga nominal),
  - Pemindahan kepemilikan secara bertahap (jika disepakati demikian).

Yang perlu digarisbawahi adalah bahwa akad ijarah dan akad tamlik tidak boleh digabung dalam satu kesatuan akad, demi menghindari larangan syariah atas akad yang mengandung dua transaksi dalam satu (bay' wa ijarah). Oleh karena itu, akad IMBT disusun dalam bentuk wa'd (janji) di awal perjanjian, dan akad pemindahan kepemilikan baru berlaku pada akhir masa ijarah jika semua kewajiban telah dipenuhi.[23]

---

[22] DSN-MUI, *Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, poin 6

[23] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 146–147

C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pelaksanaan Akad Ijarah Dan IMBT Jika Terjadi Wanprestasi Atau Sengketa

Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan bagian dari kontrak syariah (*akad muamalah*) yang mengikat secara hukum. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi para pihak (penyewa dan pemberi sewa) menjadi aspek penting, terutama jika terjadi wanprestasi atau sengketa dalam pelaksanaan akad.

1. Konsep Wanprestasi dalam Akad Syariah

Dalam sistem hukum Islam, akad (kontrak) memiliki kedudukan yang sangat penting karena merupakan dasar terjadinya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Dalam konteks muamalah, jika salah satu pihak tidak melaksanakan isi akad sesuai kesepakatan, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi (*al-naksh 'ala al-'aqd*). Secara terminologis, wanprestasi dalam akad syariah dikenal dengan istilah ta'akhkhur fi al-wafa' bi al-'aqd, yang berarti keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban berdasarkan akad. Dalam hukum Islam, setiap pihak yang membuat akad terikat dengan prinsip wafa' bi al-'aqd (menepati janji kontrak), sebagaimana firman Allah:

"Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu..." (QS. Al-Ma'idah: 1)

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi akad sesuai isi kesepakatan, maka ia dianggap melanggar amanah dan komitmen hukum syariah.

- Bentuk-Bentuk Wanprestasi dalam Akad Syariah

Bentuk wanprestasi dalam akad syariah secara umum meliputi:

a) Tidak melakukan prestasi yang dijanjikan (tidak menyerahkan barang/jasa sesuai perjanjian).
b) Melaksanakan prestasi secara tidak tepat waktu (terlambat dalam menyerahkan barang/jasa atau membayar kewajiban).
c) Melaksanakan prestasi yang tidak sesuai dengan isi akad (misalnya kualitas/jenis barang tidak sesuai).
d) Melanggar klausul dalam akad, seperti menyewakan kembali barang ijarah tanpa izin, atau menjual objek akad tanpa hak

2. Perlindungan Hukum menurut Hukum Positif Indonesia

Dalam konteks hukum positif Indonesia, perlindungan hukum diartikan sebagai segala upaya yang dilakukan untuk menjamin adanya pengakuan, penghormatan, dan pemenuhan hak-hak seseorang oleh negara, hukum, dan masyarakat. Perlindungan hukum juga mencakup upaya pencegahan dan penindakan terhadap pelanggaran hak.[24]

Prinsip perlindungan hukum tertuang dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:

- Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945:

"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."

- Pasal 27 ayat (1) UUD NRI 1945:

---

[24] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 54

"Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya."

Kedua pasal tersebut menjadi dasar konstitusional bahwa negara wajib memberikan perlindungan hukum tanpa diskriminasi terhadap setiap warga negara.[25]

- Perlindungan hukum dalam ranah perdata berkaitan dengan upaya warga negara untuk menuntut haknya melalui jalur hukum ketika terjadi pelanggaran perjanjian atau perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad).

  Contoh perlindungan hukum perdata:
    - Gugatan wanprestasi dalam perjanjian utang piutang.
    - Gugatan ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).
- Dalam hukum pidana, perlindungan hukum diberikan kepada korban, tersangka, dan terdakwa. Perlindungan ini mencakup hak atas pembelaan hukum, asas praduga tak bersalah, dan prosedur hukum yang adil (due process of law).

  Contohnya:
    - Hak tersangka untuk didampingi kuasa hukum (Pasal 56 KUHAP).
    - Hak korban untuk mendapatkan restitusi atau kompensasi dalam tindak pidana tertentu, sebagaimana diatur dalam UU No. 31 Tahun 2014 tentang Perlindungan Saksi dan Korban.

Beberapa instrumen hukum yang memperkuat perlindungan hukum antara lain:

- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM).
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan dalam Rumah Tangga.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Peraturan Mahkamah Agung dan Peraturan Kapolri sebagai pedoman teknis penegakan hukum.

Instrumen-instrumen ini memperluas cakupan perlindungan, termasuk terhadap kelompok rentan, seperti anak, perempuan, disabilitas, dan minoritas. Perlindungan hukum dalam hukum positif Indonesia merupakan hak fundamental warga negara yang dijamin oleh konstitusi dan berbagai regulasi lainnya. Namun, efektivitas perlindungan hukum sangat bergantung pada komitmen penegakan hukum yang adil, transparan, dan akuntabel.

3. Bentuk Perlindungan Praktis di Lembaga Keuangan Syariah

Setiap lembaga keuangan syariah wajib memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas memastikan bahwa produk dan akad yang digunakan telah sesuai dengan prinsip syariah Islam. DPS berperan sebagai penjaga integritas syariah dan memberikan fatwa atau opini terhadap struktur produk keuangan yang ditawarkan.

Peran DPS ini merupakan bagian dari perlindungan terhadap nasabah, agar transaksi yang dilakukan benar-benar sesuai prinsip Islam dan tidak mengandung unsur gharar (ketidakjelasan), riba, dan maysir (judi).

---

[25] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 25.

Dalam praktik perbankan atau pembiayaan syariah, perlindungan hukum biasanya dituangkan dalam bentuk:

- Perjanjian tertulis yang mencantumkan hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- Jaminan (misalnya BPKB untuk kendaraan atau sertifikat rumah) dalam akad IMBT.
- Sanksi administratif atau denda syariah (*ta'zir mali*) jika terjadi keterlambatan pembayaran, sesuai fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah yang menunda pembayaran.[26]

4. Upaya Penyelesaian Sengketa dalam Akad Ijarah dan IMBT

Sengketa dalam pelaksanaan akad Ijarah maupun IMBT di lembaga keuangan syariah dapat timbul akibat wanprestasi, kesalahpahaman dalam interpretasi akad, atau ketidaksesuaian pelaksanaan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, sistem penyelesaian sengketa dalam konteks ini telah dirancang untuk memberikan perlindungan hukum yang adil, efektif, dan sesuai dengan prinsip syariah.

a. Penyelesaian secara Musyawarah dan Internal

Langkah awal yang lazim dilakukan adalah penyelesaian secara musyawarah antara pihak penyewa (lessee) dan pihak lembaga keuangan syariah (lessor). Pendekatan ini sesuai dengan prinsip Islam yang menekankan penyelesaian damai dan menghindari konflik yang berkepanjangan.[27]

Banyak lembaga keuangan syariah memiliki unit penanganan pengaduan nasabah secara internal, yang bertugas sebagai mediasi tahap awal dalam menyelesaikan permasalahan nasabah sebelum berlanjut ke jalur hukum.

b. Mediasi dan Arbitrase melalui BASYARNAS

Jika penyelesaian secara internal tidak berhasil, pihak-pihak dapat memilih untuk menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), yang merupakan lembaga arbitrase khusus dalam bidang ekonomi syariah. Arbitrase ini bersifat final dan mengikat serta memiliki dasar hukum yang kuat menurut sistem hukum Indonesia.

Dasar hukumnya adalah:

- Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang memperbolehkan penyelesaian sengketa melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa lainnya.
- Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

BASYARNAS berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari akad-akad berbasis syariah, termasuk Ijarah dan IMBT, dengan tetap mempertimbangkan prinsip keadilan dan syariah Islam.

c. Penyelesaian di Pengadilan Agama

---

[26] DSN-MUI, *Fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran*.

[27] Nasution, A. Qodri Azizy, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 157

Apabila para pihak tidak memilih arbitrase, maka penyelesaian sengketa dapat dibawa ke Pengadilan Agama, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008. Pengadilan Agama memiliki kewenangan untuk mengadili perkara-perkara yang berkaitan dengan ekonomi syariah berdasarkan prinsip syariah.

Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) No. 93/PUU-X/2012 menegaskan bahwa Pengadilan Agama memiliki yurisdiksi eksklusif dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah, termasuk perbankan syariah, sehingga memperkuat legalitas jalur litigasi ini,

d. Alternatif Penyelesaian Sengketa Lainnya (ADR)

Selain jalur arbitrase dan pengadilan, Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) seperti mediasi independen atau negosiasi dengan pihak ketiga juga dapat ditempuh, asalkan disepakati oleh kedua belah pihak. Mekanisme ini umumnya lebih cepat, murah, dan fleksibel daripada litigasi formal.[28]

Sistem penyelesaian sengketa dalam akad Ijarah dan IMBT didesain multi-level, mulai dari penyelesaian internal, mediasi, arbitrase syariah (BASYARNAS), hingga pengadilan agama. Mekanisme ini bertujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan konsumen, serta menjaga prinsip keadilan dan kepatuhan terhadap syariah.

KESIMPULAN

Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan instrumen penting dalam praktik pembiayaan lembaga keuangan syariah di Indonesia. Ijarah adalah akad sewa menyewa atas suatu manfaat barang atau jasa tanpa perpindahan kepemilikan, sedangkan IMBT adalah bentuk ijarah yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan kepada penyewa melalui mekanisme jual beli atau hibah.

Kedua akad ini memiliki dasar hukum yang kuat, baik dari perspektif hukum Islam maupun hukum positif Indonesia. Dalam Islam, landasan akad ijarah dan IMBT didasarkan pada Al-Qur'an, hadis, ijma', qiyas, serta kaidah fikih muamalah yang memberikan ruang untuk inovasi akad selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Adapun secara hukum positif, dasar hukumnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, Fatwa DSN-MUI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan Peraturan OJK.

Dalam praktik lembaga keuangan syariah, perbedaan antara akad Ijarah dan IMBT tampak dari aspek kepemilikan aset, struktur akad, serta tujuan akad. Ijarah murni tidak memindahkan kepemilikan, sedangkan IMBT mengarah pada pemindahan kepemilikan di akhir akad melalui akad terpisah yang sah secara syariah.

Perlindungan hukum bagi para pihak sangat penting, terutama jika terjadi wanprestasi. Mekanisme perlindungan hukum dalam akad ijarah dan IMBT dilakukan melalui Perjanjian tertulis yang jelas, Dewan Pengawas Syariah (DPS), Sanksi syariah, Penyelesaian sengketa

---

[28] Otoritas Jasa Keuangan, *Peraturan OJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan*, hlm. 9.

melalui musyawarah, arbitrase syariah (BASYARNAS), pengadilan agama, dan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) lainnya.

Dengan demikian, penguatan aspek hukum dalam akad ijarah dan IMBT tidak hanya memberikan kepastian hukum dan keadilan, tetapi juga menjadi pondasi bagi perkembangan keuangan syariah yang berlandaskan nilai-nilai Islam dan prinsip legal formal negara.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Kasani, *Bada'i' al-Sana'i' fi Tartib al-Syara'i'*, Juz 6 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1986).

Abu al-Walid al-Baji, *Al-Muntaqa Sharh al-Muwatta'*, Juz 5 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1999).

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

Al-Suyuthi, *Al-Asybah wa an-Nazha'ir*, (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1990).

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007).

Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, Buku II, Bab III tentang Akad Ijarah.

Muhammad, *Fiqh Muamalah Maliyyah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004).

M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001).

Nasution, A. Qodri Azizy, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2004).

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

Tim Penyusun, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jilid II (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997).

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987).

Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Beirut: Dar al-Fikr, 1985)