

**KONSEP KEPEMILIKAN  
DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI TAMLIK  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 36/PDT.G/2020/PTA.JK)**

**TESIS**



**Oleh:**

**Nama : Renaldo**

**NIM : 23921062**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER-  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2025**

**HALAMAN JUDUL**

**KONSEP KEPEMILIKAN**  
**DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI TAMLIK**  
**STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 36/PDT.G/2020/PTA.JK**

**TESIS**



Oleh:

**Nama : Renaldo**  
**NIM : 23921053**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**YOGYAKARTA**  
**2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**KONSEP KEPEMILIKAN  
DALAM AKAD AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 36/PDT.G/2020/PTA.JK)**

Oleh:

**Nama : Renaldo  
NIM : 23921062**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada  
Tim Penguji dalam Ujian Tesis**

**Pembimbing**

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H. Ph.D**

**Yogyakarta, 02 September 2025**



**Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

## BUKTI ACC

### HALAMAN PERSETUJUAN

Konsep Kepemilikan dalam Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik  
Studi Kasus Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK


Oleh:

Nama Mahasiswa : Renaldo

No. Pokok Mhs. : 23921062

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada  
Tim Penguji dalam Seminar Proposal Tesis

Pembimbing

  
Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H. Ph.D

Yogyakarta, .....

2-Sep. 20

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
الجامعة الإسلامية  
بندونج

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurikah, S.H., M.H.

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**KONSEP KEPEMILIKAN**  
**DALAM AKAD AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK**  
**(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 36/PDT.G/2020/PTA.JK)**

Oleh:

**Nama : Renaldo**  
**NIM : 23921062**

**Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan  
dinyatakan LULUS, pada hari Rabu tanggal 24 September 2025**

Pembimbing

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H. Ph.D** Yogyakarta, 24 September 2025

Penguji

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.** Yogyakarta, 24 September 2025

Anggota Penguji

**Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Ph.D** Yogyakarta, 24 September 2025

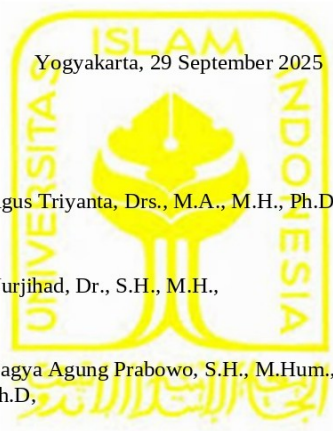
**Mengetahui,**  
**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister**  
**Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**

**Dr. Nurjihad S.H., M.H.**



**Interpretasi terhadap Konsep Kepemilikan Parsial dalam Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik: Studi Kasus Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS



Tim Penguji

1. Ketua Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,
2. Anggota Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,
3. Anggota Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D.,

Tanda Tangan



Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,**  
NIK. 014100109

## HALAMAN MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*”Kebahagiaan sejati tidak bergantung pada apa yang akan terjadi diluar diri kita, tetapi pada bagaimana kita mengarahkan pikiran dan pandangan kita terhadap hidup”*

**(Marcus Aurelius)**

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : Renaldo

NIM : 23921062

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: "Konsep Kepemilikan Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik Studi Kasus Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK".

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

memberikan wewenang kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah Saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pada pernyataan butir 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan *Majelis* atau *Tim* Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 2 - Sep - 2025



**Renaldo, S.H**

## KATA PENGANTAR



Puji Syukur atas rahmat, karunia, dan hidayah yang telah diberikan oleh Allah SWT dan shalawat serta salam yang senantiasa kita curahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, Beserta keluarga, sahabat, dan para pengikut-Nya. Tugas Akhir berupa Tesis yang berjudul "Konsep Kepemilikan Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik Studi Kasus Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK", ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Tugas Akhir ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dan kalangan akademisi hukum. Kesulitan dan kendala yang penulis hadapi selama penulisan tugas akhir ini akhirnya dapat teratasi berkat Rahmat-Nya, dukungan dan doa dari keluarga serta orang-orang tercinta. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan.

Tesis ini dapat diselesaikan tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut andil dalam membantu penulis. Dengan tidak mengurangi rasa hormat, dan sebesar-besarnya penulis mengucapkan terimakasih, kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan Rahmat, hidayah, dan karunia-Nya.
2. Nabi Muhamad SAW, Beserta Keluarga dan Para Sahabatnya.
3. Yth. Bapak dan Ibu yang penulis cintai karena telah memberikan semua hal yang baik dan menjadi support sistem terbaik.
4. Yth, Bapak Dr. Nurjihad, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan dan penguji, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Yth, Agus Triyanta, M.A., M.H. Ph.D selaku Pembimbing Utama bidang Akademik, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

6. Yth. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Ph.D, selaku selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini.
7. Yth. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Kenotariatan program Magister Fakultas Hukum Univesitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada Penulis.
8. Yth. Seluruh Karyawan dan Staf Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang Penulis tidak dapat menyebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala bantuannya selama ini.
9. Teman-teman kelas angkatan 19 Magister Kenotariatan FH UII, yang tidak bisa kusebutkan satu-persatu, terima kasih sudah saling membantu, kuharap ikatan dan komunikasi antara kita akan senantiasa terjalin baik. terimakasih atas canda, tawa, dan perjuangan yang telah kita lalui bersama.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa berakhirnya masa studi ini justru merupakan awal dari perjuangan selanjutnya dan sesungguhnya. Terbesit harapan bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Biidznillaah. Aamiin Allaahumma aamiin.

Yogyakarta, 2 September 2025

Penulis,



RENALDO

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vi
<b>ORISINALITAS PENELITIAN</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xiii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	8
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	8
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	9
<b>E. Orisinalitas Penelitian</b> .....	10
<b>F. Kerangka Teori</b> .....	14
<b>G. Metodologi Penelitian</b> .....	22
<b>H. Sistematika Penulisan</b> .....	26
<b>BAB II TINJAUAN UMUM KONSEP AKAD, IJARAH, KONSEP KEPEMILIKAN</b>	
<b>A. Konsep Akad dalam Hukum Islam</b> .....	28
1. Pengertian Akad .....	28
2. Rukun dan Syarat Akad .....	31
3. Macam-macam Akad .....	41
4. Asas-asas Akad .....	44
5. Berakhirnya Akad .....	46
<b>B. Ijarah (Sewa-menyewa)</b> .....	49
1. Pengertian <i>Ijarah</i> .....	49
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i> .....	51
3. Bentuk-bentuk <i>Ijarah</i> .....	53
4. Hak dan Kewajiban .....	64
5. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i> .....	66

6. Pembatalan dan Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i> .....	78
<b>C. Konsep Kepemilikan .....</b>	<b>82</b>
1. Pengertian Kepemilikan .....	82
2. Sebab-sebab Kepemilikan .....	83
3. Klasifikasi Kepemilikan dalam Islam .....	87
<b>BAB III KONSEP KEPEMILIKAN DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI TAMLIK DAN PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI TAMLIK</b>	
A. Kepemilikan dalam Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik</i> .....	96
B. Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik</i> .....	114
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	123
B. Saran .....	124
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>126</b>

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis tentang konsep kepemilikan dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT) dan untuk menganalisis tentang bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak berdasarkan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK. Permasalahan terkait konsep kepemilikan dalam akad IMBT, yang menurut ketentuan syariah hanya dapat dialihkan setelah masa sewa berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 324 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (KHES) dan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, justru diakui adanya peralihan kepemilikan secara parsial oleh hakim berdasarkan proporsi pembayaran sewa. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan objek sewa dalam akad IMBT secara prinsip tetap berada pada pihak mu'jir sepanjang masa ijarah berlangsung, sementara musta'jir hanya memiliki hak manfaat. Praktik pengakuan kepemilikan parsial dalam putusan hakim bertentangan dengan prinsip syariah karena berpotensi mengubah karakter IMBT menjadi jual beli angsuran. Perlindungan hukum terhadap para pihak seharusnya diberikan dengan tetap menjamin hak mu'jir sebagai pemilik penuh terhadap objek hingga masa sewa berakhir serta melindungi hak musta'jir atas manfaat dan kepemilikan setelah kewajiban dipenuhi. Mekanisme penyelesaian sengketa ideal dilakukan melalui penjualan objek untuk melunasi sisa kewajiban, guna mewujudkan kepastian hukum dan keadilan substantif bagi kedua belah pihak.

**Kata-kata Kunci: Kepemilikan, IMBT, Perlindungan Hukum.**

## **ABSTRACT**

*The purpose of this study is to analyze the concept of ownership in the Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT) contract and to examine the form of legal protection for the parties involved based on Court Decision No. 36/Pdt.G/2020/PTA.JK. The issue arises from the concept of ownership in IMBT, which, according to Sharia provisions, can only be transferred after the lease period ends as stipulated in Article 324 of the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) and DSN-MUI Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002. However, the court recognized a partial transfer of ownership based on the proportion of rental payments. This research employs a normative juridical approach. The findings indicate that ownership of the leased object in an IMBT contract, in principle, remains with the mu'jir throughout the lease period, while the musta'jir only holds the right to use the object. The court's recognition of partial ownership contradicts Sharia principles as it risks transforming IMBT into an installment sale. Legal protection for the parties should guarantee the mu'jir's full ownership rights over the object until the lease period ends and protect the musta'jir's rights to benefit from and eventually own the object once all obligations are fulfilled. The ideal dispute resolution mechanism involves selling the object to settle the remaining obligations, thereby ensuring legal certainty and substantive justice for both parties.*

**Keywords:** *Ownership, IMBT, Legal Protection*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perbankan merupakan lembaga yang kedudukannya sangat strategis dalam ruang lingkup perekonomian di Indonesia. Lembaga perbankan di Indonesia sendiri bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.<sup>1</sup> Sebagai salah satu pilar pembangunan ekonomi Indonesia, perbankan mendapat perhatian serius oleh pemerintah yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), mendefinisikan bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Keberadaan bank dalam perekonomian modern merupakan kebutuhan yang sulit dihindari, keduanya memiliki hubungan yang tidak dapat dipisahkan. Bank memberikan modal atau

---

<sup>1</sup> Elly Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program-Gramedia, 2010), hlm. 2.

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Buku Kesatu (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 4.

pinjaman kepada pelaku bisnis, peminjam menerima tambahan modal dari bank untuk meningkatkan usaha.<sup>3</sup>

Bank merupakan suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*).<sup>4</sup> Menurut UU Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>5</sup> Bank menerima pembayaran dari masyarakat dalam bentuk tunai lalu menyalurkan dana tersebut berupa pinjaman.<sup>6</sup> Indonesia terdapat dua lembaga bank yang berbeda yaitu bank konvensional dan bank syariah. Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional adalah terletak pada landasan operasional yang digunakan. Bank Konvensional beroperasi berlandaskan bunga, Bank Syariah beroperasi berlandaskan bagi hasil, ditambah dengan jual beli dan sewa. Inilah yang mendasari perbedaan tersebut. Perbankan Syariah pada praktiknya merupakan modifikasi atau penyesuaian belaka dari sistem dan praktek bank

---

<sup>3</sup> Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Cetakan Pertama (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 1.

<sup>4</sup> Made Pratista Yuda, Wahyu Meiranto, "Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Jumlah Kredit yang Disalurkan (Studi Empiris pada Bank yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)", *Jurnal Akuntansi Dan Auditing*, Vol. 7, No. 1, 2010, hlm. 1.

<sup>5</sup> Listri Herlina, "Fungsi Bank sebagai Lembaga Intermediasi di Masa Pandemic Covid 19: Analisis Comparatif," *Jurnal Indonesia Membangun*, Vol. 20, No. 1, 2021, hlm. 4.

<sup>6</sup> Sinangun, Muchdarsyah, *Strategi Manajemen Bank*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2000), hlm 50

konvensional dengan memasukan unsur-unsur dan prinsip-prinsip hukum Islam di dalamnya.<sup>7</sup>

Bank Syariah merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang memiliki produk-produk jasa keuangan dengan berbagai akad yang digunakan pada setiap transaksinya. Akad pembiayaan di bank syariah, semua rukun harus dipenuhi agar terwujudnya produk hukum yang halal dan sesuai syariat Islam, yaitu halal dari segi zat dan halal dari segi proses. Halal zat dapat dilihat dari aspek modal yang bersih, bebas *riba*, tanpa sistem bunga. Halal dari segi proses dapat dilihat dari proses implementasi akadnya yang jelas, tidak *gharar*, tanpa *maysir*, dan dituangkan jelas dalam suatu perjanjian yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah.<sup>8</sup>

Bank syariah sebagai lembaga keuangan syariah memiliki fungsi intermediasi, yaitu bank syariah melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya melalui skema pembiayaan.<sup>9</sup> Salah satu bentuk dari produk perbankan syariah adalah sewa guna usaha atau dikenal dengan ijarah. Ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah). Seiring berjalannya waktu prinsip objek sewa tidak terbatas pada pemanfaatan saja, melainkan dapat

---

<sup>7</sup> Abdul Rachman Dkk, "Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia" *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 8, No. 1, 2022, hlm. 3.

<sup>8</sup> Ivan Setiawan, Wahyu Mustajab, "Urgensi Sertifikasi Syariah bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah," *Mimbar Keadilan*, Vol. 15, No. 2, 2022, hlm. 2.

<sup>9</sup> Surayya Fadhilah Nasution, "Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia," *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 4, No. 1, 2021, hlm. 2.

menjadi hak milik di akhir masa sewa yang dikenal sebagai Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT) yang merupakan turunan dari ijarah, didefinisikan sebagai perjanjian sewa menyewa yang diikuti opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewakannya, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.<sup>10</sup> Akad IMBT menggabungkan akad sewa menyewa dengan jual beli atau hibah (*hybrid contract*) yang dilakukan pada akhir masa sewa, kombinasi ini berimplikasi kepada hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yang bersepakat dan mengikat keduanya yang kemudian berdampak secara hukum.

Hak dan kewajiban para pihak dalam akad IMBT memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan akad sewa konvensional maupun akad jual beli. Pihak *mu'jir* (pemberi sewa) memiliki kewajiban menyediakan objek sewa dalam kondisi baik serta memindahkan kepemilikan sesuai dengan janji yang disepakati di awal akad. *mu'jir* juga berhak menerima pembayaran sewa secara berkala dan mempertahankan status kepemilikannya hingga seluruh kewajiban *musta'jir* terpenuhi. *Musta'jir* (penyewa) berkewajiban membayar sewa sesuai dengan jadwal yang disepakati serta menjaga dan memanfaatkan objek sewa dengan baik. *Musta'jir* juga memiliki hak untuk memanfaatkan objek sewa dan memperoleh kepemilikan pada akhir periode sesuai dengan kesepakatan.

---

<sup>10</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 Tentang Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT)

Sengketa antara kedua belah pihak (wanprestasi/ cidera janji) dalam pelaksanaan akad seringkali terjadi,<sup>11</sup> Akad IMBT sebagai akad pembiayaan tentu saja tidak akan terhindarkan dari sengketa para pihak mengenai cedera janji/wanprestasi, sebagaimana tercantum pada putusan pengadilan tinggi agama DKI Jakarta nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK. kasus ini bermula Ketika terjadinya akad Perjanjian Penyaluran Fasilitas Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik antara penggugat dan tergugat, tertanggal 26 Januari 2015, yang disebut akad IMBT NO.18/2015. akad tersebut dalam pembiayaannya disepakati 2 objek yaitu; pertama objek 1 (satu) unit mesin jahit industri merk Juki, kedua 1 (satu) set mesin jahit industri merk veit Brisay Kanneggieser dengan harga sewa objek IMBT sebesar Rp 2.600.000.000,- serta jangka waktu 36 bulan, terhitung dari 26 Januari 2015 s.d 26 Januari 2018.

Tergugat pada pelaksanaannya tidak lagi melakukan pembayaran atas kewajiban pelunasan hutang IMBT dan status pembiayaannya adalah macet. Setelah dilakukan somasi oleh pihak penggugat namun tergugat tetap tidak segera menyelesaikan kewajibannya kepada penggugat. Penggugat mengajukan gugatannya ke pengadilan agama dengan mengajukan beberapa petitum gugatan, yang pada pokoknya; meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap objek IMBT sebagai jaminan pelunasan hutang tergugat. sita jaminan tersebut adalah dalam rangka untuk menjamin tidak adanya upaya dari tergugat dan turut

---

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi, Hukum Kontrak* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 78.

tergugat, menyewakan, mengalihkan, dan menjaminkan baik sebagian maupun seluruh harta benda tersebut, juga untuk menjamin penggugat berkedudukan selaku pihak yang diutamakan dalam hal terjadi eksekusi lelang atas hutang IMBT tergugat kepada penggugat.

Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam putusannya Nomor 731/Pdt.G/2019/PA.JP, pada pokok amarnya menyatakan: Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Konvensi sejumlah Rp. 846.920.920,00 (delapan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus dua puluh ribu sembilan ratus dua puluh rupiah). berhubung gugatan penggugat mengenai peletakan sita jaminan objek IMBT tidak dikabulkan, penggugat melayangkan permohonan bandingnya ke Pengadilan Tinggi Agama Jakarta. Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dalam putusannya kembali menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan amar yang pada pokoknya menyatakan; Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Nomor 731/Pdt.G/2019/PA.JP tanggal 16 Januari 2020 Masehi bertepatan 20 Jumadil Awal 1441 Hijriah, dengan perbaikan yang amar selengkapnya sebagai berikut; Menyatakan Tergugat Konvensi wanprestasi/cidera janji terhadap Akad Perjanjian Penyaluran Fasilitas Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik Nomor 18 tanggal 26 Januari 2015 (Akad IMBT Nomor 18/2015); Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Konvensi sejumlah Rp845.999.920,00 (delapan ratus empat puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah). Hakim dalam

pertimbangannya menginterpretasikan kepemilikan hak Terbanding atas objek IMBT lebih dari 2/3 (dua pertiga) dari nilai objek IMBT, sehingga objek jaminan IMBT tidak perlu dilelang untuk melunasi hutangnya.

Idealitanya perpindahan kepemilikan dalam IMBT memiliki mekanisme yang telah diatur secara jelas dalam berbagai ketentuan hukum. Pasal 324 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) secara tegas mengatur bahwa akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa IMBT berakhir. Ketentuan ini sejalan dengan Fatwa DSN-MUI yang menegaskan bahwa pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu, dan akad pemindahan kepemilikan, baik melalui jual beli maupun pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Realitanya, pertimbangan hakim dalam putusan tersebut justru menunjukkan penafsiran yang berbeda dengan mengakui konsep kepemilikan parsial dalam IMBT. Hakim menggunakan Pasal 19 huruf b KHES sebagai dasar untuk menyatakan bahwa Terbanding telah memiliki 2/3 dari nilai objek IMBT. Penafsiran ini menimbulkan permasalahan yuridis mengingat Pasal 19 KHES sesungguhnya tidak dapat diterapkan dalam konteks IMBT dikarenakan karakteristik fundamental ijarah yang bukan merupakan akad untuk memperoleh amwal sebagaimana diatur dalam Pasal 18 KHES, yang secara limitatif telah mengatur cara-cara perolehan benda melalui pertukaran, pewarisan, hibah, wasiat, penambahan alamiah, jual beli, luqathah, wakaf, dan cara lain yang dibenarkan menurut Syariah.

Kesenjangan antara idealita dan realita ini menimbulkan problematika hukum, terutama terkait kepastian hukum dalam praktik IMBT di Indonesia. Interpretasi hakim yang mengakui kepemilikan tidak penuh tidak hanya bertentangan dengan ketentuan KHES dan Fatwa DSN-MUI, tetapi juga berpotensi mengaburkan karakteristik dasar akad IMBT sebagai kombinasi antara sewa guna usaha (ijarah) dengan janji pemindahan kepemilikan (wa'd) di akhir masa sewa. Penelitian mendalam mengenai permasalahan ini menjadi penting untuk memberikan kejelasan konseptual dan kepastian hukum bagi praktik IMBT di Indonesia.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang masalah di atas, maka identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep kepemilikan dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* berdasarkan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis konsep kepemilikan dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* berdasarkan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK
2. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik*

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada pengembangan literatur mengenai prinsip-prinsip syariah dalam akad perbankan, khususnya dalam konteks kepemilikan objek sewa dengan prinsip *ijarah muntahiyah bi tamlik* dalam akta-akta syariah. Penelitian ini juga penting untuk memahami bagaimana akad syariah dapat diimplementasikan secara efektif dalam praktik perbankan dan menyediakan analisis kritis terhadap konsep kepemilikan dalam akad IMBT yang berbeda antara teori dan praktiknya.

### 2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan berfungsi sebagai panduan bagi pelaku bisnis syariah dengan memberikan pedoman bagi bank syariah dan nasabah dalam menjalankan akad khususnya akad IMBT yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini diharapkan akan meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap lembaga keuangan syariah, yang sangat penting untuk keberlangsungan dan pertumbuhan industri perbankan syariah. Penelitian ini membantu lembaga keuangan syariah dalam meningkatkan kualitas layanan mereka melalui penerapan prinsip-prinsip yang lebih baik, sehingga dapat memenuhi harapan nasabah akan transaksi yang adil dan sesuai dengan nilai-nilai Islam.

## E. Orisinalitas Penelitian

Tema dalam penelitian ini belum pernah dikaji sama sekali baik secara teoritis maupun praktisnya. Penulis dalam kajian ini membahas konsep kepemilikan dalam akad ijarah muntahiyah bittamlik, karenanya untuk mempertegas orisinalitas kajian ini dan menghindari pengulangan ataupun duplikasi kajian yang sama, maka terdapat beberapa karya ilmiah yang relevan dengan penulisan tesis ini berhasil dihimpun sebagai pembanding atas kajian-kajian sebelumnya yang dapat dilihat di tabel berikut:

No	Peneliti	Judul dan Tahun	Perbedaan	Persamaan
1	Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi	Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta PPAT. Tahun 2022.	Penelitian ini berfokus pada implementasi akad IMBT yang diikat dengan hak tanggungan dan membahas akibat hukum bilamana terjadi kesalahan dalam penerapannya.	penelitian sama-sama mengkaji akad IMBT sebagai instrumen pembiayaan syariah dan menganalisis aspek-aspek yuridis dari penerapan akad tersebut dalam sistem hukum Indonesia. Selain itu, kedua penelitian juga membahas akibat hukum dari penerapan akad IMBT dan menggunakan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah sebagai kerangka analisis.

2	Anestyah Kusumah	Peranan Notaris dalam Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip, IMBT dalam Perspektif Hukum Islam dan Lembaga Leasing dalam Perspektif Hukum Perdata, Tahun 2020	Penelitian ini berfokus dalam mengkaji mengenai peranan notaris dalam perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip IMBT dan Lembaga leasing dalam perspektif hukum perdata	Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas prinsip akad Syariah yaitu prinsip ijarah muntahiyah bi tamlik
3	mujhid budi luhur	Analisis Hukum Wa'ad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) dalam Fatwa DSN MUI (Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia) Berdasarkan Kaidah Fiqhiyyah Irtikaabu Akhaffi al-Dhararain	Penelitian berfokus dalam menganalisis hukum wa'ad dalam IMBT dalam hal menimbang manfaat dan resikonya. Juga membahas tentang konsep dan fungsi wa'ad di dalam fatwa DSN MUI No 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji dalam transaksi keuangan dan bisnis Syariah.	penelitian mengkaji akad IMBT sebagai instrumen dalam transaksi keuangan syariah dan menganalisis aspek hukum dari implementasi akad tersebut. Persamaan lainnya adalah keduanya membahas elemen-elemen penting dalam akad IMBT dan menggunakan pendekatan yuridis dalam analisisnya. Selain itu, kedua penelitian juga memiliki landasan pada sumber hukum ekonomi syariah dalam kerangka analisisnya,

				meskipun dengan fokus yang berbeda.
4	FITRIANI, Muhaimin, S.H., M.Kn.	Konstruksi janji (wa'd) dalam Akad Al- Ijarah Al Muntahiyah Bi Al- Tamlik (IMBT) pada PT. Bank Aceh Syariah 2017.	Penelitian ini untuk menganalisis konstruksi janji dalam akad al- Ijarah al- Muntahiyah Bi al- Tamlik (IMBT) pada PT. Bank Aceh Syariah. Selain itu, untuk mengetahui akibat hukum terhadap pihak yang tidak melaksanakan janji dalam akad al- Ijarah al- Muntahiyah Bi al- Tamlik (IMBT) pada PT. Bank Aceh Syariah.	Penelitian ini mengkaji akad IMBT sebagai instrumen pembiayaan syariah dan menganalisis aspek yuridis dari implementasi akad tersebut. Persamaan lainnya terletak pada landasan hukum ekonomi syariah yang digunakan sebagai dasar analisis dan kerangka konseptual dalam memahami akad IMBT. Selain itu, kedua penelitian sama-sama mengeksplorasi implikasi hukum dari penerapan aspek-aspek tertentu dalam akad IMBT dan membahas ketentuan- ketentuan syariah yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan akad tersebut.

5	Muhammad Ihsan Dahri, dkk.	Analisis Hukum Wa'ad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik) dalam Fatwa DSN MUI (Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia) Berdasarkan Kaidah Fiqhiyah Irtikabu Akhaaffi Al- Dharrarain. Tahun 2024.	perbedaan yang signifikan dalam fokus kajian, metodologi, dan sumber data yang digunakan. Penelitian ini berfokus pada implementasi Fatwa DSN MUI No. 85/DSN MUI/XII/2012 tentang waad (janji) pada akad IMBT di Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar, dengan tujuan untuk mengetahui konsep waad, menilai kesesuaian implementasi fatwa, dan mengidentifikasi tantangan penerapannya di lembaga perbankan tersebut.	penelitian ini sama-sama mengkaji akad IMBT sebagai instrumen pembiayaan dalam keuangan syariah dan menganalisis aspek-aspek yuridis terkait implementasinya. Persamaan lainnya adalah keduanya memiliki landasan pada sumber hukum ekonomi syariah dalam kerangka analisisnya dan membahas komponen-komponen penting dalam akad IMBT. Selain itu, kedua penelitian memiliki tujuan untuk memberikan kontribusi pada pengembangan praktek hukum ekonomi syariah di Indonesia, khususnya terkait akad IMBT.
---	----------------------------	---	---	--

Berdasarkan tabel di atas judul serta permasalahan yang di ambil oleh penulis berbeda dengan penelitian sebelumnya, sehingga dapat yakini bahwa karya ilmiah yang ditulis dengan judul konsep kepemilikan dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik tidak sama. Objek penelitian penulis adalah Bagaimana konsep kepemilikan dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik berdasarkan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Kepastian hukum**

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>12</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian

---

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*,(Jakarta; Kencana, 2016), hlm. 58.

hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.<sup>13</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Presindo, 2010), hlm. 59.

<sup>14</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya, 1999), hlm. 23.

## 2. Teori perlindungan hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma dan kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>15</sup> Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Abdoel Djamali, bahwa hukum itu bertujuan agar mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud. suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial.<sup>16</sup> Berarti hukum juga. menjaga supaya selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial atau bermasyarakat. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa tujuan

---

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Cetakan Ke-4 (Yogyakarta: Liberty, 2008), hlm. 39.

<sup>16</sup> Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 2.

hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>17</sup>

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oranglain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>18</sup> Hakikatnya, terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Secara teoritis, bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu :<sup>19</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

---

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 61.

<sup>18</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 55.

<sup>19</sup> Salim Hs & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 262.

Perlindungan hukum preventif. yaitu perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.

Menurut pendapat Philipus M Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersifat hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>20</sup> Pernyataan di atas bahwa tujuan hukum adalah untuk melindungi rakyat dari sikap kesewenang-wenangan pemerintah, masyarakat, penguasa maupun orang lain. Berfungsi untuk keadilan,

---

<sup>20</sup> Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

mendapatkan kepastian hukum dan menjadikan hidup masyarakat sejahtera. Perlindungan hukum harus berlandaskan atas suatu peraturan perundangan yang berlaku yang berfungsi memberikan keadilan hukum serta menjadi sarana untuk dapat mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu penyandang hak dan kewajiban. Penyandang hak dan kewajiban khususnya masyarakat sebagai pihak-pihak yang melakukan perikatan yang dituangkan dalam akad harus mematuhi kepatuhan syariah dan peraturan perundangan terkait dengan akad syariah agar terpenuhi keabsahannya sehingga dapat melindungi pihak-pihak yang mengadakan akad tersebut.

### 3. Teori Akad Syariah

Akad secara etimologi adalah ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi. Pengertian akad Secara terminologi ada beberapa berdasarkan para ahli syariah, antara lain;<sup>21</sup>

- a. Ibn Abidin mendefinisikan akad sebagai perikatan yang ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.
- b. Al-Kamal Ibnu Humam akad adalah hubungan ucapan salah seorang melakukan akad kepada yang lainnya sesuai syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.

---

<sup>21</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Cetakan Pertama (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015), hlm.143

Undang-undang nomor 19 tahun 2008 tentang surat berharga Syariah mendefinisikan akad sebagai perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mendefinisikan akad sebagai kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>23</sup> Pengertian akad juga terdapat dalam undang-undang perbankan Syariah yang didefinisikan sebagai kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.<sup>24</sup>

Akad secara umum merupakan perjanjian antara dua orang atau lebih yang berdasarkan dengan prinsip-prinsip syariah dengan melakukan ijab dan qabul. Perjanjian perdata dalam pasal 1320 memiliki syarat sahnya perjanjian antara lain sepakat, sementara dalam akad jika para pihak sepakat maka dilakukan dengan melakukan ijab dan qabul.

Akad dalam pelaksanaannya sama dengan perjanjian dimana ada rukun dan syarat sahnya agar akad dapat dilaksanakan. Menurut mazhab Syafi'i,

---

<sup>22</sup> Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah

<sup>23</sup> Pasal 20 Angka 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

<sup>24</sup> Pasal 1 Angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Maliki, dan Hambali, mendefinisikan rukun sebagai unsur yang membentuk akad. Menurut ketiga mazhab ini, rukun akad terdiri dari empat unsur, yaitu:<sup>25</sup>

a. Para Pihak (*al- 'aqidani*)

Para pihak pembuat akad adalah orang-orang yang atas keinginan pribadinya bersepakat membuat akad perjanjian.

Ada dua syarat yang harus dipenuhi bagi para pembuat akad:

- 1) Pembuat akad harus tamyiz (dewasa).
- 2) *Ta'adud* (berbilang, lebih dari satu pihak). Akad tidak dibuat oleh diri sendiri karena harus melibatkan orang lain.

b. Formula akad (*shighat al- 'aqd*: ijab dan qabul)

Rukun yang kedua adalah pernyataan kehendak yang lazim disebut *shighat* yang pertama kali muncul dari suatu pihak untuk melahirkan suatu tindakan hukum, sedangkan qabul adalah pernyataan kehendak yang menyetujui ijab dan yang dengannya tercipta suatu akad.<sup>26</sup>

Syarat *shighat 'aqd* di antaranya adalah:

- 1) *Jala'ul ma'na* (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya), sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- 2) *Tawafuq/tathabuy bainal wal* qabul (persesuaian antara ijab dan qabul)

---

<sup>25</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta; PT Raja Grafindo Persada). hlm 96.

<sup>26</sup> Fordebi, Adesy, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, Cetakan Pertama, (Jakarta: PT Rajagrafindo, 2016), hlm.172-173

3) *Jazmul iradataini* (ijab dan qabul mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti, mantap) tidak menunjukkan adanya unsur keraguan dan paksaan.

c. Objek akad (*mahallul aqd*)

Syarat objek akad, yaitu:

- 1) Halal menurut syara'
- 2) Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
- 3) Dimiliki sendiri atau atas kuasa pemilik
- 4) Dapat diserahkan (benda dalam kekuasaan)
- 5) Dengan harga jelas.

d. Tujuan akad (*maudhu' al-aqd*)

Tujuan akad adalah ujung akhir yang ingin dituju oleh pihak yang membuat akad. Seperti contoh tujuan akad jual-beli adalah berpindahan kepemilikan dari penjual ke pembeli. Syarat dari tujuan akad adalah akad tersebut tidak bertentangan dengan syara.

## **G. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian hukum normatif, istilah penelitian hukum normatif secara etimologi berasal dari bahasa Inggris, yaitu *normative legal research*, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *normative juridisch onderzoek*, sedangkan dalam bahasa Jerman

disebut dengan istilah *normative juristische recherche*.<sup>27</sup> Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang berfokus pada kaidah-kaidah atau asas-asas dalam arti hukum dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin dari para pakar hukum terkemuka. demikian disimpulkan bahwa, penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka.<sup>28</sup>

## 2. Objek Penelitian

Objek penelitian yang dikaji dalam penelitian ini adalah konsep kepemilikan dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* pasca putusan tersebut diatas. Rincian objek yang akan dituju penulis adalah menemukan formula waktu beralihnya kepemilikan dalam akad IMBT yang dapat dijadikan sebagai pedoman yang unifikatif dan praktis dalam mengatasi ambiguitas hukum yang menimbulkan ketidakpastian terkait perpindahan kepemilikan dalam akad IMBT. Penulis dalam mengkaji permasalahan tersebut akan mengacu dan membatasi pada regulasi yang terkait mengenai akad IMBT yaitu kompilasi hukum ekonomi Syariah dan Fatwa DSN MUI tentang akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* dan juga mengkaji perlindungan hukum para pihak yang terlibat dalam akad IMBT tersebut.

---

<sup>27</sup> Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Banten: Unpam Press, 2018), hlm. 54

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mahmudji. *Penulisan Hukum Normatif, suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*concePTual approach*). Pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>29</sup>

Pendekatan Konsep merupakan pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan begitu, bisa menjadi dasar untuk menyusun argumentasi hukum dalam menyelesaikan permasalahan yang dikaji. Kajian tersebut akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.<sup>30</sup>

### 4. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Penelitian ini, bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun pada penelitian ini, bahan hukum primer yang dijadikan sumbernya yakni:

- a. KUHPerdata
- b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- c. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

---

<sup>29</sup> *Ibid* hlm. 15.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta; Penerbit Kencana, 2007) hlm.135.

- d. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik
- e. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah
- f. Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (Wa'd) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini mencakup buku- buku, karya tulis akademik seperti seperti skripsi/tesis/disertasi, dan karya tulis ilmiah berupa jurnal-jurnal ilmiah lainnya yang terkait dengan objek dalam penelitian ini.

#### 5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum dengan studi literatur atau biasa dinamakan sebagai studi kepustakaan (*library research*).<sup>31</sup> Metode ini dilaksanakan dengan cara studi literatur seperti mempelajari, mengkaji, serta menganalisis bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan objek dari penelitian ini.

#### 6. Teknis Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, dalam arti bahan-bahan hukum yang terkumpul diuraikan dalam bentuk narasi yang tersusun secara sistematis, logis, dan merupakan hasil dari

---

<sup>31</sup> Mestika Zed, *Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008), hlm. 3.

proses interpretasi peneliti terhadap bahan hukum yang dihasilkan.<sup>32</sup> Agar dapat menganalisis bahan hukum yang telah diperoleh melalui studi dokumen atau bahan pustakan yang dilakukan untuk menemukan hasil semaksimal mungkin, yakni dengan berupaya mencari aturan-aturan hukum yang terdapat dalam Pustaka dan bahan hukum lainnya kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu menjelaskan sesuatu yang didapat dari teori dan hasil penelitian.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini yang berjudul “Konsep Kepemilikan dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik: Studi Kasus Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK”, agar dapat mempermudah penulis dan pembaca dalam memahaminya, maka penulis menyusun dalam 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri atas sub-sub bab antara lain:

**BAB I:** Merupakan bab pendahuluan yang berisi mengenai: Pertama Latar Belakang Masalah, Kedua Rumusan Masalah, Ketiga Tujuan Penelitian, Keempat Manfaat Penelitian, Kelima Orisinalitas Penelitian, Keenam Kerangka Teori, Ketujuh Metode Penelitian dan Kedelapan Sistematika Penulisan.

**BAB II:** Bab ini berisi pemaparan teori-teori dan dasar-dasar hukum terkait pembahasan dari masalah yang diangkat yaitu berisi tentang tinjauan umum mengenai perbankan syariah, Ijarah Muntahiyah bi tamlik, prinsip kepemilikan juga aturan lain yang terkait dengan penelitian ini.

---

<sup>32</sup> Agus Salim, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, (Yogyakarta Tiara Wacana, 2006), hlm. 20-24.

**BAB III:** merupakan bab objek penelitian berupa konsep kepemilikan dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik berdasarkan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK. Serta perlindungan hukum terhadap para pihak dalam akad IMBT.

**BAB IV:** merupakan penutup. Pada bab ini dikemukakan rangkuman hasil penelitian yang ditarik dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, yang diuraikan dalam bentuk kesimpulan dan saran.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG KONSEP AKAD, IJARAH, KONSEP KEPEMILIKAN

#### A. Konsep Akad dalam Hukum Islam

##### 1. Pengertian Akad

Pengertian akad berasal dari bahasa Arab *al-'aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, persetujuan dan pemufakatan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad.<sup>33</sup> Akad secara etimologis adalah *al-rabtu baita athraf al-syai* yang dipahami bahwa akad merupakan kesepakatan yang saling mengikatkan diantara para pihak, atau pertemuan ijab dan qabul yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.<sup>34</sup> Pembicaraan tertentu diantara para pihak akan menjadikan bukti kehendak berakad, Karenanya suatu akad baru akan lahir setelah adanya pernyataan kehendak penawaran (Ijab) dan pernyataan kehendak persetujuan (qabul).<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta; UII Press, 2009), Hlm 18.

<sup>34</sup> Neni Sri Imaniyati, *Perbankan Syariah dalam Prespektif Hukum Ekonomi*, (Mandar Maju, Bandung), 2013, hlm. 75.

<sup>35</sup> Moh. Mufid, *Kaidah Fikih Ekonomi dan Keuangan Kontemporer*, (Kencana Perandamedia Group, Jakarta), 2019, hlm. 109.

Pengertian akad secara terminologis adalah sebagai berikut:

a. Menurut ulama syafiiyah, malikiyah dan hanabilah

Akad adalah segala sesuatu yang diniatkan oleh seseorang untuk dikerjakan, baik timbul karena satu kehendak, seperti wakaf, talak dan sumpah, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan dua orang, seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan, dan gadai.<sup>36</sup>

b. Menurut ulama Hanafiyah

Akad adalah pertalian antara ijab dan qabul menurut ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya atau dengan redaksi yang lain yaitu keterkaitan antara pembicaraan salah seorang yang melakukan akad dengan yang lainnya menurut syara' pada segi yang tampak pengaruhnya pada objek.<sup>37</sup>

c. Menurut Wahbah Zuhaili

Akad adalah kesepakatan dua kehendak untuk menimbulkan akibat-akibat hukum, baik berupa menimbulkan kewajiban, memindahkannya, mengalihkan, maupun menghentikannya.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Az- Zuhaili, *Fiqh Islamy*, hlm 80.

<sup>37</sup> Ibid, hlm 81

<sup>38</sup> Ibid

d. Menurut Hasbi As-Siddieqy

Akad adalah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak.<sup>39</sup>

e. Menurut Ahmad Basyir

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.<sup>40</sup>

f. Menurut UU Perbankan Syariah

Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.

g. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Demikian dapat disimpulkan akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak

---

<sup>39</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalat*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 26

<sup>40</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat Hukum Perdata Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 65.

lain atas prestasi tersebut secara timbal balik.<sup>41</sup> Oleh karena akad merupakan kontrak antara dua belah pihak, maka akad mengikat kedua belah pihak yang saling sepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melakukan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati.<sup>42</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Akad

Sahnya suatu akad dalam Islam harus memenuhi rukun dan syaratnya. Rukun adalah suatu hal mutlak yang harus dipenuhi dalam suatu peristiwa ataupun Tindakan dan menjadi esensial dalam akad, ketidakadaanya secara Syariah dipandang tidak pernah ada.<sup>43</sup> Menurut ulama hanafiyah rukun akad adalah apa saja yang eksistensi akan bergantung kepadanya dan merupakan unsur esensi dari akad tersebut. oleh karena itu ulama hanafiyah berpendapat bahwa yang menjadi rukun akad adalah *shighat aqad*, yaitu ijab dan qabul karena hakikat dari akad adalah ikatan antara ijab dan qabul. Sedangkan ulama lainnya berpendapat bahwa rukun akad itu adalah segala sesuatu yang mengungkapkan kesepakatan dua kehendak atau yang menempati tempat keduanya baik berupa perbuatan, isyarat, atau tulisan. Suatu perjanjian dalam hukum Islam sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syarat. Syarat adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun tersebut.

---

<sup>41</sup> Khotibun Umam & Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, (Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2017), hlm. 47.

<sup>42</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2019), hlm. 65.

<sup>43</sup> Khotibun Umam & Setiawan Budi Utomo, *Op.cit.*, hlm. 47.

Adapun yang menjadi rukun akad menurut mayoritas ulama fikih, rukun akad terdiri atas tiga unsur yakni *shighat*, yaitu *aqidan* dan *ma'qun*. Rukun-rukun akad sebagai berikut;<sup>44</sup>

a. Rukun Akad

- 1) Pihak- pihak yang berakad (*Aqid*), yang melakukan akad, terkadang terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki haq (*Aqid Ashli*) dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki haq.
- 2) Objek akad (*Ma'qud alaih*), yaitu objek transaksi, sesuatu dimana transaksi dilakukan di atasnya, sehingga akan terdapat implikasi hukum tertentu. Ma'qud alih bisa berupa asset- aset finansial (bernilai ekonomis) ataupun aset non finansial bisa berupa manfaat seperti halnya dalam akad sewa menyewa (*Ijarah*').<sup>45</sup> Demikian selaras dengan pasal 24 KHES yang mendefinisikan obyek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing- masing pihak.
- 3) Tujuan akad (*Maudhu'al'aqd*), maksud diadakannya akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Misalnya, tujuan pokok akad jual beli adalah memindahkan barang dari penjual kepada

---

<sup>44</sup> Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah*. (PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta, 2007), hlm 96.

<sup>45</sup> Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar Fiqh Muamalah*. (Yogyakarta; Pustaka Pelajar, 2008). hlm. 57

pembeli dengan diberi ganti. Tujuan pokok akad hibah adalah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (iwad). Tujuan Pokok akad Ijarah adalah memindahkan hak guna atas suatu barang atau jasa dari satu pihak (*Mu'jir*) kepada pihak lain (*Musta'jir*)

- 4) Pernyataan kehendak para pihak (*Shighat al'aqd*), ijab dan qabul. Yang dimaksud dengan ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Sedangkan yang dimaksud dengan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab.

#### b. Syarat Akad

##### 1) Pihak yang berakad

Pelaku akad yang dimaksud bisa satu orang atau banyak orang, bisa orang perorangan maupun badan hukum, baik selaku pelaku akad langsung maupun wakil dari pelaku akad. Syarat *Akid* untuk melakukan akad adalah yang mempunyai kemampuan (*ahliyah*) dan kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad. Yang dimaksud dengan *ahliyah* adalah kemampuan atau kepantasan seseorang untuk menerima tanggung jawab/beban *syara'* berupa hak-hak dan kewajiban serta keabsahan tindakan hukumnya, seperti berakad dan *mumayiz*. Sedangkan yang dimaksud dengan *wilayah*

adalah kewenangan atau kekuasaan secara *syara'* yang memungkinkan pemiliknya melakukan akad dan tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum.<sup>46</sup>

## 2) Objek akad

Objek akad yaitu harga atau barang yang menjadi objek transaksi seperti objek jual beli dalam bentuk akad jual beli (*bai'*), hadiah dalam akad hibah, barang yang digadaikan dalam akad *rahn*, utang yang dijamin dalam bentuk *kafalah*.

Yang menjadi syarat-syarat objek akad (*ma'qud'alaih*) adalah sebagai berikut :

Objek yang legal (*masyru'*)

- a) Objek akad adalah sesuatu yang dibolehkan dalam syariat atau barang yang legal (halal), suci, tidak najis atau benda *mutanajis* (benda yang bercampur dengan najis). Objek merupakan sesuatu yang menurut hukum Islam sah dijadikan objek akad, yaitu harta yang dimiliki serta halal dimanfaatkan (*mutaqawwim*). Syarat yang disepakati oleh seluruh ulama dan berlaku dalam akad *mu'awadhat* (bisnis) dan akad *tabarru'at* (sosial). Oleh karena itu setiap objek yang dianggap harta yang bernilai atau harta yang dibolehkan *syara'* seperti bangkai atau yang tidak boleh

---

<sup>46</sup> Neneng Nurhasanah & Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah, Konsep dan Regulasi*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2017), hlm. 138.

dimanfaatkan, seperti *khamar* itu tidak boleh menjadi objek akad.<sup>47</sup>

b) Objek yang dapat diserahkan terimakan waktu akad.

Objek akad harus dapat diserahkan ketika terjadinya akad, namun tidak berarti harus diserahkan seketika. Objek yang diserahkan terimakan itu tidak boleh menjadi objek transaksi, walaupun objek tersebut dimiliki penjual. Seluruh ulama sepakat bahwa syarat ini berlaku dalam akad *mu'awadhah*, dan menurut mayoritas ulama, syarat ini berlaku untuk akad *tabarru'at*, kecuali malikiyah yang membolehkan harta yang diinfakkan itu tidak bisa diserahkan terimakan. Menurut mereka, karena karakter akad ini adalah sosial (*ihsan*), dan jika objek itu tidak jadi diinfakkan, maka akan merugikan pihak yang penerima *tabarru'* (dana sosial).<sup>48</sup>

c) Objek jelas diketahui oleh para pihak

Objek akad harus jelas atau dapat ditentukan (*ma'ayyan*) dan diketahui oleh kedua belah pihak yang berakad. Keharusan mengetahui objek yang akan diakadkan ini menurut para fuqaha adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan antara para

---

<sup>47</sup> Ibid, hlm 141

<sup>48</sup> Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah, Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, (Rajagrafindo Persada; Jakarta, 2017). hlm 50

pihak yang berakad. Hal ini berdasarkan pada larangan yang terdapat dalam hadis nabi yang melarang jual beli *gharar* dan jual beli *mujhul* (bendanya tidak diketahui).<sup>49</sup>

d) Objek harus ada pada waktu akad.

Objek akad harus sudah ada secara konkret ketika akad dilangsungkan atau diperkirakan ada pada masa akan datang dalam akan-akad tertentu seperti dalam akad *salam*, *istishna'*, *ijarah*, dan *musaqah*. Artinya keempat macam akad ini tetap dinyatakan sah walaupun objek akad, ketika akad dilaksanakan belum ada. Hal ini dimaksudkan untuk memberi kemudahan (*al-taysir*).<sup>50</sup>

### 3) *Shighat akad*

*Shighat* merupakan sesuatu yang bersumber dari dua orang atau lebih yang melakukan akad, para ulama berpendapat bahwa *shighat* ini merupakan hal yang sangat penting, karena *shighat* menunjukkan keinginan para dan ridha pelaku akad. Jika ijab dan qabul tidak ada, maka diasumsikan pelaku akad tidak ridha melakukan akad. Yang dimaksud dengan *shighat* adalah ijab dan qabul atau serah terima, baik diungkapkan dengan ijab dan qabul

---

<sup>49</sup> Rozalinda, Fikih Syariah, *Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Rajagrafindo Persada; Jakarta, 2019). hlm. 50.

<sup>50</sup> Yasardin, *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*, (Kencana Pranandamedia Group; Jakarta, 2011). hlm. 20.

atau dengan ijab saja yang menunjukkan qabul dari pihak lain secara otomatis. Sementara yang dimaksud dengan ijab adalah pernyataan yang menunjukkan kerelaan yang terjadi lebih awal dari salah seorang yang berakad. Sedangkan yang dimaksud dengan qabul adalah sesuatu yang disebutkan kemudian yang disebutkan kemudian yang berasal dari salah satu pihak yang berakad sebagai jawaban dari ucapan pertama. Oleh karena itu ijab dan qabul disyaratkan memenuhi hal-hal sebagai berikut :

- a) Pernyataan tersebut harus jelas menunjukkan ijab dan qabul.
- b) Pernyataan kedua belah pihak yang berakad bersesuaian antara ijab dan qabul.
- c) Bersambungnya pernyataan ijab dan qabul, serta keinginan untuk melakukan akad pada saat terjadinya transaksi.

Untuk terciptanya bersambungan antara ijab dan qabul ini dipersyaratkan sebagai berikut :

- a) Bersatunya majelis (tempat) ijab dan qabul.
- b) Tidak muncul dari salah seorang yang berakad sikap berpaling dari akad.
- c) Ijab tidak ditarik kembali sebelum ada *qabul* dari pihak lain.

Dari beberapa syarat-syarat akad yang dikemukakan di atas, kemudian para fukaha menyatakan syarat-syarat akad itu dapat dibagi menjadi empat macam yaitu :

1) Syarat terjadinya akad (*in 'aqad*).

Syarat *in 'aqad* adalah syarat terwujudnya akad yang menjadikan akad ini sah atau batal menurut syara'. Apabila syaratnya terpenuhi maka akan itu sah, jika tidak terpenuhi maka akad itu menjadi batal.<sup>51</sup>

Syarat ini ada dua macam, yaitu :

- a) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berakad.

Syarat-syarat umum yang harus terdapat dalam segala macam syarat adalah, sebagai berikut :<sup>52</sup>

- (1) *Ahliyatul 'aqidaini* (kedua belah pihak cakap berbuat)
- (2) *Qabiliyatul mahallil aqdi li hukmini* (yang dijadikan objek akad, dapat menerima hukumnya).
- (3) *Al wilyatus syari'iyah fi maudlu'il aqdi* (akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak

---

<sup>51</sup> Asep Saepudin Jahar, Euis Nurlaelawati & Jaenal Aripin, *Hukum Keluarga, Pidana & Bisnis, Kajian Perundang-Undangan Indonesia, Fikih dan Hukum Internasional*, (Kencana Pernandamedia Group: Jakarta), 2013, hlm. 52.

<sup>52</sup> Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Pustaka Rizki Putra; Semarang, 2010). hlm 30

melakukannya dan melaksanakannya, walaupun dia bukan si aqid sendiri).

(4) *Alla yakunal 'aqdu au maudlu'uhu mamnu'an binashshin syar'iyin* (janganlah akad itu akad yang dilarang syara').

(5) *Kaunul 'aqdi mufidan* (akad itu memberi faedah).

(6) *Baqaul ijabi shalihan ila mauqu'il qabul* (ijab itu berjalan terus, tidak dicabut, sebelum terjadi qabul).

(7) *Ittihadu majlis 'aqdi* (bertemu dimajlis akad).

b) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebageian akad. Syarat khusus ini bisa juga disebut syarat idhafi (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.<sup>53</sup>

## 2) Syarat sah

Syarat sah adalah syarat yang ditetapkan oleh syara' untuk timbulnya akibat-akibat hukum dari suatu akad. Apabila syarat tersebut tidak ada maka akadnya menjadi fasid, akan tetapi tetap sah dan terwujud.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Raja Grafindo Persada; Jakarta, 2010). hlm 49.

<sup>54</sup> Roazalinda, *Op.cit.*, hlm, 53.

### 3) Syarat kelangsungan akad

Kelangsungan suatu akad minimal diperlukan dua syarat sebagai berikut :<sup>55</sup>

- a) Adanya kepemilikan atau kekuasaan. Artinya orang yang melakukan akad harus pemilik barang yang menjadi objek akad, atau mempunyai kekuasaan (perwakilan). Apabila tidak ada kepemilikan dan tidak ada kekuasaan (perwakilan), maka akad tidak bisa dilangsungkan, melainkan mauqūf (ditangguhkan), bahkan menurut imam Syāfi‘ī dan Ahmad akadnya batal.
- b) Di dalam objek akad tidak ada hak orang lain. Apabila di dalam barang yang menjadi objek akad terdapat hak orang lain, maka akadnya mauqūf, tidak nāfiz.

### 4) Syarat lazim

Pada dasarnya setiap akad itu sifatnya mengikat. Untuk mengikatnya suatu akad, seperti jual beli, disyaratkan tidak adanya kesempatan khiyār (pilihan), yang memungkinkan di fasakh nya akad oleh salah satu pihak. Apabila di dalam akad tersebut terdapat khiyār, maka akad tersebut tidak mengikat (lazim) bagi orang yang memiliki hak khiyār tersebut. Dalam kondisi seperti itu ia boleh membatalkan akad atau menerimanya.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> *Ibid*

<sup>56</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Amzah: Jakarta, 2010), hlm. 152

Menurut ulama Mazhab Az-Zahiri semua syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad, apabila tidak sesuai dengan Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah adalah batal. Sedangkan menurut jumbuh ulama fiqh, selain Mazhab Az-Zahiri, pada dasarnya pihak-pihak yang berakad itu mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat-syarat tersendiri dalam suatu akad. Kebebasan menentukan syarat-syarat dalam akad tersebut, ada yang bersifat mutlak, tanpa batas selama tidak ada larangan di dalam al-Qur'an dan Sunnah, sebagaimana yang dikemukakan oleh ulama Mazhab Hanbali dan Maliki.<sup>57</sup>

### 3. Macam-macam Akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu dapat dibagi dari sudut pandang yang berbeda, yaitu :

a. Dilihat dari sifat akad secara syariat, akad terbagi dua, yaitu :

1) Akad *shahih*.

Akad *shahih* adalah akad yang sempurna rukun dan syaratnya menurut syariat, sehingga memiliki akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad dan mengikat secara pasti kepada pihak yang berakad.<sup>58</sup>

Menurut Hanafiyah dan Malikiyah akad ini terbagi dua, yaitu:<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Rajagrafindo Persada: Jakarta, 2004), hlm. 109

<sup>58</sup> Moh. Mufid, *Kaidah Fikih Ekonomi Dan Keuangan Kontemporer*, (Kencana Prenadamedia Group: Jakarta, 2019), hlm. 112.

<sup>59</sup> Roazalinda, *Op.cit.*, hlm, 56.

- a) Akad *nafiz*, yaitu akad yang dilakukan oleh orang yang mampu dan mempunyai kewenangan untuk melakukan akad tersebut. Akad ini memunculkan implementasi hukum terhadap para pihak dan objek akad.
- b) Akad *mauquf*, yaitu akad yang berasal dari orang yang mampu tetapi ia tidak mempunyai kekuasaan untuk melakukan akad tersebut, misalnya akad yang dilangsungkan oleh anak kecil yang telah mumayiz. Akad ini bisa berakibat hukum apabila mendapat izin dari walinya.

2) Akad *ghairu shahih*.

Akad *ghairu shahih* atau disebut juga akad *faihah*, yaitu akad yang cacat atau cedera karena kurang salah satu syarat-syaratnya, baik syarat umum maupun syarat khusus.<sup>60</sup> Ulama Hanafiah membagi dua, yaitu :<sup>61</sup>

- a) Akad batil, yaitu akad yang tidak sesuai dengan rukun dan akadnya (ketentuan asal /pokok dan sifatnya).
- b) Akad fasid, yaitu akad yang sesuai dengan ketentuan *syara'* asal/pokok (syarat dan rukun), tetapi tidak sesuai dengan ketentuan *syara'* pada sifatnya.

---

<sup>60</sup> Hendi Suhendi, *Op.cit.*, hlm 52.

<sup>61</sup> Moh. Mufid, *Kaidah Fikih Ekonomi Dan Keuangan, Op.cit.*, hlm 113.

- b. Dilihat dari bernama (*qismah*) atau tidaknya suatu akad, terbagi menjadi dua, yaitu :<sup>62</sup>
- 1) Akad *musammah*, yaitu akad yang telah ditetapkan syara' dan diberikan hukum-hukumnya, seperti jual beli, hibah, ijarah, dan lainlain.
  - 2) Akad *gairu musammah*, yaitu akad yang belum diberikan istilah-istilah dan belum ditetapkan hukumnya. Akad ini muncul karena kebutuhan manusia dan perkembangan masyarakat
- c. Dilihat dari tujuan suatu akad, akad ini terbagi beberapa diantaranya:<sup>63</sup>
- 1) *Al-tamlikat*, yaitu akad yang bertujuan untuk pemilikan sesuatu, baik benda atau manfaatnya, seperti jual beli dan ijarah.
  - 2) *Al-isqathat*, yaitu akad yang bertujuan menggugurkan hak-hak, seperti *thalaq*, dan pemaafan *qisas*.
  - 3) *Al-ithlaqat*, yaitu akad yang bertujuan menyerahkan kekuasaan kepada orang lain dalam suatu pekerjaan, seperti *wakalah*.
  - 4) *Al-taqyidat*, yaitu terhalangnya seseorang melakukan transaksi karena kehilangan kemampuan seperti *hajru* atau menahan seseorang untuk melakukan transaksi karena gila, bodoh.

---

<sup>62</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Op.cit.*, hlm. 95.

<sup>63</sup> Rozalinda, *Op.cit.*, hlm. 59.

- 5) *Al-tausiqat*, yaitu akad yang bertujuan untuk menanggung atau memberi kepercayaan terhadap utang, seperti *kafalah*, *hiwalah*, dan *rahn*.
- 6) *Al-isytirak*, yaitu akan yang bertujuan untuk berserikat pada pekerjaan atau keuntungan, seperti akad *syirkah*, *mudharabah*, dan sejenisnya.
- 7) *Al-hafz*, yaitu akad yang bertujuan untuk memelihara harta pemiliknya, seperti *wadi'ah*.

#### 4. Asas-asas Akad

asas adalah suatu alam pikiran yang dirumuskan secara luas dan mendasari adanya suatu norma hukum. Sebagaimana hukum perjanjian menurut KUHperdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan rill, dalam hukum Islam juga terdapat asas-asas pada Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat tiga belas asas dalam berakad, sebagai berikut;

- a. *Ikhtiyari*/kerelaan, setiap akad dilakukan atas dasar kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.

- b. Amanah/menepati janji, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.
- c. *Ikhtiati*/kehati-hatian, setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. *Luzum*/tidak berubah, setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktek spekulasi atau *maisir*.
- e. Saling menguntungkan, setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktek manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. *Taswiyah*/kesetaraan, para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang sama serta mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi, setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan, setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i. *Taisir*/kemudahan, setiap akad dilakukan dengan saling memberikan kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan.

- j. Itikat baik, setiap akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
  - k. Sebab yang halal, tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.
  - l. *Al-hurriyah* (kebebasan berkontrak)
  - m. *Al-kitabah* (tertulis)
5. Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad dalam fiqih ditemukan melalui dua kategori, yaitu fasakh dan infisakh. fasakh adalah pihak-pihak akad sepakat membatalkan akad. Infasakh adalah membatalkan akad karena adanya sebab-sebab darurat.<sup>64</sup>

- a. Berakhirnya akad karena fasakh.

Yang dimaksud dengan fasakh adalah melepaskan perikatan kontrak/akad atau menghilangkan atau menghapuskan hukum kontak/akad secara total seakan-akan kontrak/akad tidak pernah terjadi.<sup>65</sup> Dengan fasakh para pihak yang berakad kembali kestatus semula sebelum akad terjadi, demikian pula, objek akad. Berakhirnya akad karena fasakh ini dapat terjadi karena pemutusan akan oleh para pihak dengan dasar kerelaan (*al-taradhi*) dan dapat pula terjadi secara paksa atas dasar

---

<sup>64</sup> Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Op.cit.*, hlm. 185.

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm 186

putusan hakim (*al-qadhai*). Menurut para ulama Fikih fasakh terbagi menjadi dua, yaitu:<sup>66</sup>

- 1) Fasakh wajib, ini dilakukan dalam rangka menghormati ketentuan syariah, misalnya fasakh terhadap akad yang *fasid* (rusak). Dalam hal ini fasakh dilakukan guna menghilangkan penyebab *kefasidan* akad, menghormati ketentuan-ketentuan syariah, melindungi kepentingan umum maupun khusus (*mashlahah*), menghilangkan bahaya atau kerugian (*gharar*), dan menghindari perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat-syarat yang ditetapkan syariah.
- 2) Fasakh *jaiiz* (boleh), fasakh ini dilakukan atas dasar keinginan para pihak yang melakukan akad, misalnya fasakh yang disebabkan karena *khiyar* dan fasakh yang didasarkan karena kesepakatan seperti *iqadah*.

b. Berakhirnya akad karena *infisakh*

*Infisakh* adalah suatu akad yang dinyatakan putus dengan sendirinya, baik dinyatakan putus maupun putus demi hukum. Suatu akad dinyatakan putus apabila isi akad tidak mungkin dilaksanakan (*istihalah al tanfidz*) yang disebabkan adanya *force majeure* (*afat samawiyah*).

---

<sup>66</sup> *Ibid*

Sebab- sebab terjadinya *infisakh* adalah sebagai berikut :

a) Selesai masa akad (jatuh tempo).

Akad berakhir dengan sendirinya apabila waktu yang ditentukan telah habis atau jatuh tempo atau telah terwujudnya tujuan akad.<sup>67</sup>

b) Akad tidak mungkin dilanjutkan.

Akad berakhir ketika akad tidak mungkin lagi dilanjutkan, sebagai contoh pada akad jual beli yang objeknya rusak ditangan penjual sebelum objek diserahkan kepada pembeli. Maka akad tidak mungkin lagi dilanjutkan, maka akad itu akan berakhir dengan sendirinya<sup>68</sup>

c) Akad yang *fasid*

Akad yang *fasid* adalah akad yang terdapat unsur tipuan, atau salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.<sup>69</sup> Syamsul Anwar menyatakan bahwa menurut ahli-ahli hukum mazhab Hanfi, akad *fasid* adalah akan yang menurut syark sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya, sedangkan S.E. rayner menyebutkan *fasid* sebagai suatu perjanjian atau akad selain rukun dan kuasa yang cacat, sehingga pernjanjian yang cacat kehendak digolongkan sebagai akad atau perjanjian yang *batil*.<sup>70</sup>

---

<sup>67</sup> Rozalinda, *Op.cit.*, hlm. 61.

<sup>68</sup> Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Op.cit.*, hlm. 191.

<sup>69</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Op.cit.*, hlm.59

<sup>70</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, (UII Press, Yogyakarta, 2014), hlm. 214.

## B. *Ijarah* (Sewa-menyewa)

### 1. Pengertian *Ijarah*

*Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan mu'amalah yang bertujuan memenuhi kebutuhan manusia. akad *ijarah* dalam fiqih mu'amalah identik dengan akad jual beli. Akad jual beli menyebabkan peralihan kepemilikan secara permanen, berbeda halnya dengan akad *ijarah* yang memiliki batasan waktu. *Ijarah* secara bahasa berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. *ijarah* dalam arti luas bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.<sup>71</sup> *Ijarah* secara terminologi memiliki beberapa definisi yang dirumuskan oleh para ulama fiqih yaitu antara lain;

Ulama hanafiyah mendefinisikannya dengan;<sup>72</sup>

عقد على منافع بعوض

*Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.*

Ulama Syafi'iyah mendefinisikannya dengan;<sup>73</sup>

عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبذل والإباحتة بعوض معلوم

---

<sup>71</sup> Helmi Karim. *Fiqh Muamalah*. (PT Raja Grafindo; Jakarta, 1993). hlm 28.

<sup>72</sup> Al-Kasani, *Al-Badai'u As-Shana'i'u*, Dikutip dari Abdul Wahid, "Studi Komparasi Akad *Ijarah* dan *Ju'alah* serta Aplikasi Keduanya dalam Ekonomi Modern", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol 10, No 3, 2024, hlm 2

<sup>73</sup> Asy-Syarbaini Al-Khathib, *Mugni Al-Muhtaj*, dikutip dari Syamsinar, *Konsep Akad *Ijarah* menurut Imam Syafi'i*, (ParePare: Institut Agama Islam Negeri, 2023), hlm 18.

*Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.*

Ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikannya;<sup>74</sup>

تمليك منافع شيء مباحة مدة معلوم بعوض

*Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.*

Syafi'i Antonio mendefinisikan ijarah sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>75</sup>

Akad ijarah dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional no 112/DSN-MUI/IX/2017 didenifisikan sebagai akad sewa antara *mu'jir* (pemberi sewa) dengan *musta'jir* (pihak yang menyewa) atau antara *musta'jir* dengan *Ajir* (pihak yang memberikan jasa sewa) untuk mempertukarkan manfaat dan ujah, baik berupa manfaat jasa atau manfaat barang.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut, akad ijarah dapat didefinisikan sebagai transaksi perpindahan manfaat dari satu pihak ke pihak lain yang disertai pembayaran imbalan sesuai kesepakatan dan dibatasi periode waktu tertentu tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas barang pada akhir masa sewa.

---

<sup>74</sup> *Ibid*

<sup>75</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), hlm. 195

## 2. Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar hukum atau landasan hukum *ijarah* adalah al- Qur'an, al-hadits dan *ijma'*. Dasar hukum *ijarah* dari al-Qur'an adalah Surat at-Thalaq: 6 dan al-Qashash: 26. Sebagaimana firman Allah SWT;

### a. Az- Zukhruf ayat 32

“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”.

### b. Surat Al-Baqarah ayat 233

“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

### c. Surat at- thalaq ayat 5

“..... kemudian jika mereka menyusukan (anak- anak) mu maka berikanlah kepada mereka upahnya”.

### d. Surat Al-Qashas ayat 26

“ salah seorang 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”.

Dasar Hukum *ijarah* dari hadits yaitu sebagaimana sabda Rasulullah SAW, yaitu sebagai berikut;

### a. Hadits Riwayat Ibnu Majah dan Ibnu Umar.

“*Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya*”.

Hadits riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar merupakan dalil lain diperbolehkannya akad ijarah. Menurut Ibnu Hajar, kedudukan hadits ini adalah lemah. Hadits ini memerintahkan kepada penyewa untuk memberikan upah orang yang disewa sebelum kering keringatnya (Zuhaili, jilid IV, hal. 730, lihat juga Subut at Salam, jilid H1, hal. 81). Hadits ini memberikan sebuah etika dalam melakukan akad ijarah, yakni memberikan pembayaran upah secepat mungkin. Relevansinya dengan praktik kontrak ijarah pada saat sekarang adalah adanya keharusan untuk melakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan kesepakatan/batas waktu yang telah ditentukan, seyogyanya kita tidak menunda-nunda pemberian upah dari jadwal/tenggat waktu yang telah disepakati.

- b. Hadits riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Sa'id al Khudri  
*“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”*

Hadits ini memberikan pemahaman tentang tata cara bagaimana kita melakukan akad ijarah, khususnya terkait dengan jumlah upah sewa yang akan dibayarkan. Penegasan upah sewa dalam kontrak merupakan sesuatu yang harus diketahui, hal ini untuk mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari. Kedua pihak yang bertransaksi harus menjelaskan hak dan kewajiban di antara keduanya untuk menghindari adanya perselisihan, dan guna memperjelas akad.

Adapun dasar hukum *ijarah* dari ijma ialah bahwa Ulama pada zaman sahabat telah sepakat akan kebolehan (jawaz) akad *ijarah*, hal ini

didasari pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang, ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terdapat suatu kewajiban untuk membolehkan akad ijarah atas manfaat/jasa, karena pada hakikatnya, akad ijarah juga merupakan akad jual beli, namun dengan objek manfaat/jasa.<sup>76</sup>

### 3. Bentuk-bentuk *Ijarah*

Akad ijarah dalam prakteknya dapat direalisasikan menjadi 3 bentuk.<sup>77</sup>

a. akad *ijarah tasygilyyah* dimana terjadi akad ijarah manfaat suatu barang dengan tidak disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa. Ijarah tasyghiliyyah dibedakan menjadi dua:

- 1) ijarah atas barang yang sudah wujud di majelis akad (sudah dapat dimanfaatkan).
- 2) ijarah atas barang yang diwujudkan (tidak wujud di majelis akad) dan karenanya belum dapat dimanfaatkan (ijarah maushufah fi al-dzimmah).

b. *Ijarah Muntahiya bi Tamlik* (IMBT)

*Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik* (financial leasing with purchase option) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan ini pada dasarnya merupakan istilah modern yang tidak terdapat dikalangan fuqaha terdahulu. Definisi ijarah muntahiyah bi Tamlik untuk

---

<sup>76</sup> Qamarul Huda. *Fiqh Mu'amalah*. (Penerbit Teras; Yogyakarta, 2011). hlm 79

<sup>77</sup> *Ibid*

mengetahuinya perlu mengurai kata yang terkandung di dalamnya secara etimologi, sehingga dapat disimpulkan definisi secara terminologi. *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik* dari susunan katanya 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>78</sup> 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 dengan imbalan serta tempo waktu yang jelas.<sup>79</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 maka ini adalah jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Adiwarmun Kharim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 128

<sup>79</sup> Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Inzani Dan Tazkia Cendekia, 2001) hlm, 117.

<sup>80</sup> Daffa Muhammad Dzubyuan, Dkk. Analisis Akad IMBT dalam Persepektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia. *Amwaluna : Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 3 No. 2. Juli 2019. hlm 183

*Ijarah muntahiyah bi tamlik* (IMBT) secara istilah dapat didefinisikan sebagai 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>81</sup>

Fuad Lian mendefinisikan IMBT sebagai akad *ijarah* atas manfaat suatu barang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa setelah selesai atau diakhirinya akad *ijarah*. *Ijarah Muntahiya Bi Tamlik* juga bisa didefinisikan sebagai kesepakatan sewa dimana ketika sudah berakhir masa sewanya, barang sewa dapat dibeli nasabah atau bank menghibahkan barang sewa terhadap nasabah.<sup>82</sup>

Fahd al-Hasun dalam bukunya “Al-Ijarah al-Muntahiya bi Al-Tamlik fi Alfiqh Al-Islam” mengartikan IMBT adalah kepemilikan kegunaan/manfaat sebuah barang dalam jangka waktu yang sesuai kesepakatan dan diikuti pengalihan hak kepemilikan barang dari pemilik barang pada penyewa/nasabah, dengan memakai alternatif tersebut.<sup>83</sup>

Imam Mustofa di dalam bukunya *Ijarah wa Iqtina* (*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*) mendefinisikan sebagai akad sewa-menyewa atas barang tertentu antara bank sebagai pemilik barang (*mu‘jir*) dan nasabah

---

<sup>81</sup> Hasbi Ramli. *Toeri Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance 2005), hlm 63.

<sup>82</sup> Fuad Lian, *Konsep Al-Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Syariah Islamiyah*, (2018), hlm 3.

<sup>83</sup> Al-Hasun F.B, *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik Fi Al-Fiqh Al-Islam*. Maktabah Misyikah Al-Islamiyyah. (2005), hlm 17.

selaku penyewa (musta'jir) untuk suatu jangka waktu dan dengan harapan yang disepakati. Pada akhir masa sewa, bank memberikan opsi kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dengan harga yang disepakati pula.<sup>84</sup>

Undang-Undang Perbankan syariah mendeskripsikan Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik pada Pasal 19 ayat (1) huruf f UU Perbankan Syariah No.21 Tahun 2008, bahwa akad IMBT adalah perjanjian yang menyediakan dana dalam bentuk akad. Dalam rencana pengalihan hak suatu barang atau jasa yang harus disesuaikan dengan transaksi nasabah.<sup>85</sup> Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik adalah sebuah bentuk aktivitas usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang berdasarkan dengan prinsip syariah.

Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 juga mendeskripsikan akad *Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik* sebagai kesepakatan sewa yang terdapat pilihan untuk mengalihkan kepemilikan barang sewa pada penyewa setelah berakhirnya masa penyewaan.

Berdasarkan definisi-definisi tersebut *Ijarah Muntahiya Bi Tamlik* adalah kesepakatan sewa menyewa antara bank sebagai pemilik/owner objek sewa dengan nasabah sebagai penyewa objek dalam batas waktu

---

<sup>84</sup> Mustofa. *Fiqih Mu'Amalah Kontemporer*. (Jakarta: Rajawali : 2016). hlm. 123

<sup>85</sup> Neneng Nurhasanah P.A, *Hukum Perbankan Syariah: Konsep dan Regulasi*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm 38.

tertentu. Dalam transaksi awal pembiayaan, barang/objek sewa tidak mungkin dibiayai atas nama nasabah karena bank yang membeli barang/objek sewa tersebut. Nasabah dapat memiliki objek sewa pada akhir masa sewa atau setelah pembayaran objek sewa lunas.

Demikian dari definisi- definisi tersebut di atas IMBT terdapat beberapa macam, sebagai berikut;<sup>86</sup>

- 1) Ijarah berupa perjanjian dalam jual beli di masa akhir sewa, keputusan dalam menjual dagangan ketika masa akhir sewa biasanya dipilih ketika kesanggupan keuangan penyewa dalam melunasi sewa memiliki kemungkinan yang kecil. Karena sewa yang dilunasi memiliki kemungkinan kecil untuk dibayar, maka penimbunan nilai sewa yang sudah terbayarkan sampai akhir masa sewa tak mencukupi harga beli dagangan serta margin laba yang telah dicantumkan oleh bank. Maka dari itu, guna menutup hal yang kurang itu, jikalau penyewa menginginkan dagangan itu, dia wajib membeli dagangan itu di akhir masa. Dengan begitu, di akhir masa kepemilikannya otomatis berganti jadi milik si penyewa.
- 2) Ijarah berupa perjanjian memberi hibah di masa akhir sewa. Pilihan dalam menyumbang dagangan di akhir sewa biasanya dipilih berdasarkan kesanggupan keuangan penyewa dalam melunasi relatif

---

<sup>86</sup> Adiwarman Azwar Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 149.

besar, sehingga penimbunan sewa di masa akhirnya mencukupi untuk menutup harga beli dagangan serta margin laba yang telah dicantumkan oleh bank. Dengan begitu, bank bisa menyumbang sebuah dagangannya di masa akhir sewa pada penyewa.

IMBT dalam praktiknya memiliki beberapa bentuk dalam pengalihannya yaitu sebagai berikut;<sup>87</sup>

- 1) Hibah diakhir masa sewa, yaitu saat diakhir masa sewa barang dihibahkan kepada penyewa.
- 2) Harga yang berlaku pada saat akhir masa sewa, yaitu saat diakhir masa sewa barang dibeli nasabah dengan harga yang berlaku kala itu.
- 3) Harga ekuivalen pada masa sewa, yaitu saat nasabah membeli barang sewa diwaktu masa sewa belum berakhir, nasabah wajib melakukan pembayaran dengan harga ekuivalen.
- 4) Bertahap selama masa sewa, yaitu ketika pengalihan kepemilikan dilakukan secara bertahap/ step by step dengan cara melakukan angsuran selama masa sewa berlangsung.

Transaksi ini intinya di dasarkan kepada pengalihan kegunaan (hak pakai) yang akan menyebabkan pengalihan kepemilikan (hak kepemilikan) baik berupa kontrak hibah, ataupun berupa perjanjian jual beli IMBT yang mempunyai tujuan yang mulia yaitu memecahkan

---

<sup>87</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 103.

permasalahan yang ada di tengah masyarakat masa kini. Bentuk dari masalah tersebut berupa bagaimana cara agar nasabah dapat memenuhi kebutuhan atau keperluan yang di impikan/ yang dibutuhkan dengan cara kredit (menyicil) dan sesuai dengan aturan dan syariat Islam yang berlaku.<sup>88</sup>

*Ijarah muntahiyah bi tamlik* dalam praktiknya memiliki beberapa ketentuan yang diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/Dsnmui/Iii/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, yaitu:

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSNMUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
- 2) Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik
- 4) Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan

---

<sup>88</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 164.

kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

- 5) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd ( الوعد ), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB XI tentang Ijārah Pasal 324 Ayat (2), akad pemindahan kepemilikan pada Ijarah Muntahiya Bit Tamlik hanya dapat dilakukan setelah akad tersebut berakhir.

Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dapat dicontohkan pada penyaluran produk pembiayaan perbankan syariah yaitu Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam. Berdasarkan skim ini, bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah.<sup>89</sup> mekanisme penerapan *Ijarah*

---

<sup>89</sup> Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. (Yogyakarta: UPP AMP, 2002). Hlm 20

*Muntahiya Bit Tamlik* pada Perbankan Syariah dapat digambarkan sebagai berikut:<sup>90</sup>

- 1) Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) pemilikan rumah. Bank Syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah Developer.
- 2) Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
- 3) Jika calon nasabah layak dibiayai, maka Bank Syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (wa'ad) untuk melakukan transaksi IMBT dengan Bank Syariah.
- 4) Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang

---

<sup>90</sup> Syukron Ali. Implementasi Al- Ijārah Al -Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah. *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol 2 No 2, 2012, hlm 74-87.

diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah)

- 5) Nasabah dan Bank Syariah melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip IMBT dengan janji (wa'ad) dari Bank Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
- 6) Developer sebagai wakil Bank (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (Nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
- 7) Nasabah membayar kewajiban ke Bank Syariah sesuai jadwal yang disepakati.
- 8) Sesuai kesepakatan di awal akad, Bank Syariah dan Nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
- 9) Di akhir masa IMBT, Bank Syariah merealisasikan janjinya (wa'ad) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban Nasabah dilunasi.

c. *Ijarah mausufah fi az-zimmah*

Ijarah Maushufah fi Dzimmah merupakan akad baru yang belum dijelaskan dalam tusrast atau kitab klasik. Akad ini merupakan kombinasi dari dua akad, yakni akad ijarah dan akad salam. Menggunakan akad

ijarah karena yang diperjualbelikan adalah jasa, sementara akad salam karena objek ijarah diserahkan kemudian. Oleh karena itu, akad ini sering disebut salam jasa atau forward jasa (salam fi al-manafi).<sup>91</sup>

Istilah *ijarah al-mausufah fidzimmah* terdiri dari 3 kata penting, yakni ijarah, al-mausufah dan addzimmah. Ijarah artinya akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Al-mausuf berarti yang disifati, yakni sesuatu yang ditetapkan dan dibatasi berdasarkan kriteria dimana wujud bendanya belum tertentu dan umumnya ketersediaannya banyak di pasaran. Ad-dzimmah artinya tanggungan atau jaminan yang artinya penjual atau penyedia layanan menjamin akan mendatangkan benda yang belum tersedia berdasarkan dengan kriteria yang disebutkan dalam akad. Dari tiga kata tersebut diperoleh makna yaitu suatu transaksi yang wujud objeknya belum ada ketika akad, namun sudah dibatasi berdasarkan kriteria yang disebutkan secara jelas dalam akad.<sup>92</sup>

*Ijarah maushufah fi dzimmah* adalah sewa-menyewa atas manfaat suatu barang dan/atau jasa yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-

---

<sup>91</sup> Ascara, Akad Dan Produk Bank Syariah, *Op.cit.*, hlm. 99.

<sup>92</sup> Muflihatul Bariroh & Kutbuddin Aibak, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Akademia Pustaka; Tulungagung, 2021). hlm. 61.

sifat dan spesifikasinya terkait kuantitas dan kualitas.<sup>93</sup> Pada *ijarah maushufah fi dzimmah* barang atau jasa belum ada pada saat akad, jadi manfaat atas barang atau jasa menggunakan mekanisme pemesanan seperti pembiayaan berdasarkan salam atau istishna. Salah satu lahirnya akad *ijarah maushufah fi dzimmah* dilatarbelakangi dengan maraknya praktik masyarakat dengan bentuk sewa menyewa, namun mekanismenya menggunakan pola pemesanan manfaat barang atau jasa berdasarkan spesifikasi yang disepakati.

Dari uraian di atas secara sederhana *ijarah maushufah fi dzimmah* adalah akad ijarah dengan harga dibayar tunai, sedangkan objek sewa diserahkan pada waktu yang disepakati karena belum tersedia atau belum bisa dimanfaatkan pada saat akad seperti menyewa kendaraan travel untuk waktu tertentu sebelum melihat kendaraan tersebut.<sup>94</sup>

#### 4. Hak dan Kewajiban

Para pihak yang melakukan akad ijarah memiliki hak dan kewajiban tertentu, sebagai berikut:<sup>95</sup>

- a. Pemberi sewa berkewajiban menyediakan aset yang disewa dan menjamin apabila timbul kecacatan terhadap barang sewa. Dalam

---

<sup>93</sup> Fatwa Dsn Mui No. 101/Dsn-Mui/X/2016 tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Ad-Dzimmah

<sup>94</sup> Oni Sahroni, *Fikih Muamalah Kontemporer Kontemporer*. Jilid 3..., hlm. 238

<sup>95</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi Lembaga Keuangan Syariah*, (Sinar Grafika; Jakarta, 2012), hlm. 157- 158.

penyediaan aset ini, pemberi sewa dapat membuat, membeli, atau menyewa barang yang akan disewakan termasuk melengkapi dan menyediakan sarana yang diperlukan sesuai dengan manfaat yang akan diperoleh oleh penyewa. Begitu pula apabila ada kecacatan dari barang sewa yang menyebabkan kerusakan manfaat dari objek barang sewa, pemberi sewa berkewajiban menjelaskan kecacatan tersebut kepada penyewa, dan apabila cacat tersebut diketahui setelah terjadinya akad, maka Pemberi sewa memberikan hak opsi (khiyar) kepada penyewa untuk membatalkan akad sewa atau mendapat pengurangan atas pembayaran imbalan sewa.

- b. Penyewa berkewajiban untuk menjaga keutuhan aset yang disewa dan membayar sewa. Para ulama sepakat bahwa aset yang disewa adalah amanah di tangan penyewa. Namun, apabila aset yang disewa rusak tanpa pelanggaran dari yang dibolehkan atau lalai dalam menjaganya dari pihak penyewa, maka ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, karena ketika penyewa diizinkan oleh pemberi sewa untuk menikmati manfaat dari aset yang disewa, ia tidak dianggap sebagai penjamin dari aset yang disewa itu.
- c. Berkaitan dengan pemeliharaan terhadap aset yang disewa, kedua belah pihak dapat merinci hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman dalam masyarakat. Misalnya penyewa dapat meminta pemberi sewa untuk melaksanakan pemeliharaan objek sewa

untuk memastikan penggunaan yang berkelanjutan atau untuk memungkinkan aset itu terus memberikan manfaat, sehingga diminta pemeliharaan di lakukan secara periodik.

#### 5. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* tentu saja berlaku pula dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik*. Menurut ulama Hanafiyah bahwa rukun *ijarah* hanya terdiri dari ijab dan qabul. Karena itu akad *ijarah* sudah dianggap sah dengan adanya ijab-qabul tersebut, baik dengan lafadh *ijarah* atau lafadh yang menunjukkan makna tersebut. Menurut jumhur ulama rukun *ijarah* terdiri 4 rukun yaitu aqid (*Ajir* dan *mustAjir*), shighah (ijab-qabul), ujroh dan manfaat,<sup>96</sup> yang masing- masing akan dijelaskan dibawah ini beserta syarat- syaratnya;

- a. Aqid (*Mujir* dan *mustAjir*) yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah- mengupah. *Mujir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *mustAjir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Pihak yang melakukan akad disyaratkan baligh, berakal, cakap melakukan tasharruf (mengendalikan harta), dan saling meridhai.<sup>97</sup> Kedua pelaku transaksi disyaratkan berakal dan mumayyiz (mengerti harga, takaran, dan timbangan). Seandainya salah satu dari keduanya merupakan orang gila

---

<sup>96</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 329.

<sup>97</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2010), hlm. 117-118

atau anak kecil yang belum mumayyiz, maka transaksi ijarah dianggap tidak sah dan batal.<sup>98</sup>

Para pihak untuk memenuhi rukun tersebut memiliki syarat-syarat yang disepakati ulama dan dan termaktub dalam regulasi yaitu sebagai berikut;

1) Pandangan Ulama

- a) Baligh, berakal, dan cakap hukum.
- b) Pihak yang berakad memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad.
- c) Adanya saling rela.
- d) Pihak yang berakad mengetahui manfaat barang yang hendak disewa.

2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

- a) Dalam menyelesaikan akad ijarah, para pihak yang berakad haruslah memiliki kecakapan dalam perbuatan hukum. (pasal 257)
- b) Pihak yang menyewa harus pemilik, wakilnya, atau pegampunya. (Pasal 259)

3) Dewan Syariah Nasional

- a) Pihak yang melakukan akad ijarah boleh dilakukan oleh orang yang berbadan hukum maupun tidak.

---

<sup>98</sup> Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009), hlm. 803

- b) *Mu'jir*, *Musta'jir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum.
  - c) *Mu'jir* memiliki kewenangan untuk melakukan akad ijarah dan kemampuan untuk menyerahkan manfaat.
  - d) *Musta'jir* memiliki kemampuan untuk membayar ijarah.
  - e) Melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.
- b. Sighat akad yaitu ijab dan qabul ijab diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama (*Ajir*) untuk melakukan serta tidak melakukan sesuatu, sedangkan qabul merupakan suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak kedua (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak.<sup>99</sup> Berikut contoh ijab qabul sewa menyewa dan upah mengupah, ijab qabul sewa menyewa misalnya dengan melafadzkan “Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp.500000; maka *Musta'jir* menjawab “Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap harinya”. sedangkan ijab qabul upah mengupah dapat dilafadzkan dengan oleh *Mu'jir* “aku serahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upahnya setiap hari Rp. 50000; kemudian *MustAjir* menjawab “Aku akan kerjakan pekerjaan itu dengan sesuai upah yang telah engkau ucapkan”.

Sighat akad dalam transaksi sewa dilakukan secara jelas dan dipahami dengan baik oleh para pihak, serta adanya kesesuaian

---

<sup>99</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 118.

ucapan dan jawaban oleh para pihak. syarat- syarat dalam sighthat akad akan disebut dibawah ini dari berbagai perspektif, yaitu sebagai berikut;

1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

- a) Shigat akad sewa harus menggunakan kalimat yang jelas baik secara lisan, tulisan, atau isyarat. (pasal 252)
- b) Akad ijarah dapat diperpanjang, diubah, atau dibatalkan berdasar kesepakatan. (pasal 253)
- c) Akad ijarah dapat dibelkakukan untuk masa yang akan datang, dan para pihak tidak boleh membatalkannya hanya karena akad tersebut belum terlaksana. (pasal 254)
- d) Akad ijarah yang telah disepakati tidak bisa dibatalkan, karena adanya pihak ketiga yang menawarkan lebih tinggi. (pasal 255)
- e) Akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. (pasal 258)

2) Dewan Syariah Nasional

- a) Akad ijarah harus dinyatakan dengan tegas dan jelas serta dimengerti oleh para pihak.
- b) Akad ijarah dapat dilakukan secara lisan, tulisan, isyarat, atau perbuatan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariat dan undang-undang yang berlaku.

c. Objek akad (ujroh, manfaat dan *Ajir*)

Ujroh yaitu iwadh (imbalan/pembandingan) terhadap manfaat yang diterima oleh *mustajir*.<sup>100</sup> Manfaat didefinisikan sebagai faedah dari objek yang di ijarahkan dan harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwimah*). Cara untuk mengetahui *ma'qud* alaih (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa seseorang.<sup>101</sup>

Objek akad memiliki syarat yang harus dipenuhi dan akan disebutkan dari berbagai sisi, yaitu sebagai berikut;

1) Ulama<sup>102</sup>

- a) Objek akad harus jelas dan diketahui secara sempurna, seperti objek yang disewakan harus jelas dan mubah (tidak bertentangan dengan hukum Islam), objek akad tidak boleh dari barang hasil kejahatan ataupun bertujuan untuk kejahatan, objek akad harus dapat diserahkan tidak boleh benda yang hilang, dan objek akad kekal zatnya sehingga dapat ditentukan lamanya waktu sewa.
- b) Penyewa berhak memanfaatkan barang yang disewa untuk dirinya sendiri maupun orang lain dengan cara menyewakannya lagi.

---

<sup>100</sup> Jaih Mubarak & Hasanuddin. *Fikih muamalah Maliyyah*. (Jakarta: Simbiosis Rekatama Media, 2018), hlm 21.

<sup>101</sup> Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm 126

<sup>102</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2019), hlm. 118.

- c) Objek akad yang berupa jasa atau tenaga orang, bukanlah merupakan kewajiban individu (shalat dan puasa).
  - d) Objek akad dalam bentuk barang, haruslah sesuatu yang dapat disewakan.
  - e) Upah atas sewa harus jelas dan bernilai.
- 2) Kompilasi hukum ekonomi Syariah
- a) Benda ijarah: Penggunaan benda ijarah harus dicantumkan di dalam akad, jika tidak dinyatakan maka benda ijarah digunakan sesuai aturan umum dan kebiasaan (pasal 260) dan jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka akad batal (pasal 261).
  - b) Uang ijarah: Jika akad batal, maka uang ijarah tidak harus dibayar, jasa penyewaan didasarkan kesepakatan, jasa penyewaan dapat dibayar dimuka atau diakhir sesuai kesepakatan, dan uang yang dibayar dimuka tidak dapat dikembalikan meski pembatalan dilakukan oleh pihak penyewa kecuali ada ketentuan didalam akad (pasal 262,263, dan 264).
  - c) Penggunaan objek ijarah: Penyewa dapat menggunakan objek akad secara bebas ataupun tertentu sesuai akad yang dilaksanakan, penyewa tidak boleh menyewakan atau meminjamkan objek ijarah tanpa seizin pihak yang menyewakan, dan uang sewa wajib dibayar meski benda ijarah tidak digunakan oleh penyewa. (pasal 265, 266, dan 267)

- d) Harga dan jangka waktu ijarah: Nilai atau harga ijarah ditentukan berdasarkan satuan waktu, waktu ijarah ditentukan didalam akad dan dapat berubah sesuai kesepakatan para pihak, serta jika ada kelebihan waktu maka harus dibayar sesuai kesepakatan. (pasal 271, 272, dan 273)
  - e) Jenis barang yang diijarahkan dan pengembalian objek ijarah: barang yang disewakan harus halal, digunakan untuk sesuatu yang dibenarkan dalam hokum Islam, setiap objek jual beli dapat digunakan sebagai objek ijarah, serta benda yang disewakan boleh seluruhnya atau sebagian sebagaimana ketentuan dalam akad. (pasal 274 dan 275)
  - f) Pengembalian objek ijarah: ijarah berakhir sesuai berakhirnya waktu ijarah yang ditentukan dalam akad dan cara pengembaliannya dilakukan berdasarkan ketentuan didalam akad, jika tidak ditentukan maka dapat dikembalikan sesuai kebiasaan. (pasal 276 dan 277)
- 3) Fatwa DSN MUI
- a) Hukum dan bentuk ijarah:
    - (1) Akad ijarah dapat diwujudkan dalam akad ijarah ‘ala al a’yan dan akad ijarah ‘ala al a’mal.

(2) Akad ijarah boleh diwujudkan dalam bentuk akad ijarah tasyghiliyyah, ijarah muntahiyyah bi al-tamlik (IMBT), dan ijarah maushufah fi al-dzimmah (IMFD).

b) Objek ijarah

(1) Barang sewa harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan dibenarkan dalam Islam.

(2) Barang sewa dapat diserahkan terimakan pada waktu akad.

c) Manfaat dan waktu ijarah

(1) Manfaat yang diambil berupa manfaat yang dibenarkan dalam Islam.

(2) Manfaat harus jelas dan diketahui oleh para pihak.

(3) Cara penggunaan dan waktu sewa harus disepakati para pihak.

(4) *Musta'jir* boleh menyewakan kembali kepada pihak lain dengan seizin *mu'jir*.

(5) *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al a'yan* tidak wajib menanggung kerugian karena pemanfaatan, kecuali karena melakukan sesuatu yang tidak boleh semestinya dilakukakan, tidak melakukan sesuatu yang semestinya, atau melanggar ketentuan yang telah disepakati.

d) Amal yang dilakukan *Ajir*

(1) Pekerjaan atau jasa yang dilakukan oleh penyewa harus berupa pekerjaan yang diperbolehkan dalam hukum Islam dan Undang-Undang yang berlaku.

(2) Pekerjaan atau jasa yang dilakukan oleh penyewa harus diketahui jenis, ukuran, spesifikasi, dan jangka waktunya.

(3) Pekerjaan atau jasa yang dilakukan oleh penyewa sesuai dengan tujuan akad.

(4) *Musta'jir* dalam akad ijarah 'ala al a'mal, boleh menyewakan kembali kepada pihak lain dengan seizin *Ajir*.

(5) *Ajir* tidak wajib menanggung kerugian karena pemanfaatan, kecuali karena melakukan sesuatu yang tidak boleh semestinya dilakukakan, tidak melakukan sesuatu yang semestinya, atau melanggar ketentuan yang telah disepakati

e) Ketentuan terkait upah: upah yang diberikan harus jelas nilainya, boleh dibayar secara langsung ataupun bertahap sesuai kesepakatan, serta upah yang sudah disepakati dapat ditinjau ulang jika manfaat belum diterima oleh *musta'jir* sesuai kesepakatan.

Sahnya akad ijarah harus beberapa syarat berikut yaitu antara lain:

a. Syarat terjadinya akad

Syarat ini berkaitan dengan *'aqid*, akad, dan objek akad.<sup>103</sup>

Menurut mazhab Syafi'I dan Hambali, syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal. Berbeda dengan mazhab Maliki dan Hanafi, jika orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh. Tetapi anak yang telah mumayyiz dapat melakukan akad ijarah dengan syarat disetujui oleh walinya.<sup>104</sup>

b. Syarat kelangsungan akad

Dalam keberlangsungan akad ijarah disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila *aqid* tidak memiliki hak kepemilikan atau kekuasaan wilayah, maka akadnya tidak dapat dilakukan dan hukumnya batal (mazhab Syafi'I dan Hanabilah).

c. Syarat sahnya ijarah

Syarat sahnya ijarah harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qud alaih* (objek), *ujrah* (upah) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut sebagai berikut:

---

<sup>103</sup> Taufiqur Rahman, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Lamongan: Acamedia Publication, 2021), hlm. 178.

<sup>104</sup> *Ibid* . hlm. 177

- 1) Persetujuan *'aqid*. Seperti dalam jual beli.
- 2) Objek akad harus jelas agar tidak menimbulkan perselisihan.
- 3) Objek akad harus dapat dipenuhi, baik secara syar'i maupun hakiki.
- 4) Manfaat yang dijadikan sebagai objek akad harus diperbolehkan oleh syara'.
- 5) Pekerjaan yang dilakukan bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*Ajir*) sebelum dilakukannya ijarah.
- 6) Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat untuk dirinya sendiri dari pekerjaannya.
- 7) Manfaat *ma'qud alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad ijarah, yang biasa berlaku untuk umum

d. Syarat mengikatnya ijarah

Untuk mengikat akad ijarah, diperlukan 2 syarat, yaitu:

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang dapat mengakibatkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewakan. Apabila terjadi cacat (sifatnya) maka penyewa berhak memilih untuk meneruskan atau membatalkannya.
- 2) Tidak ada alasan yang dapat membatalkan akad ijarah.

e. *Aqid* (pihak yang berakad)

Pihak yang melakukan akad haruslah berakal (waras). Maka tidak akan sah anak kecil atau orang gila yang belum mumayyis.<sup>105</sup> Secara umum sewa menyewa dikatakan bahwa para pihak yang melakukan ijarah seharusnya orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan, dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Dalam hal ini para Ulama berpendapat bahwa berkecakapan dalam bermuamalah ini di tentukan dalam hal hal yang bersifat fisik dan kewajiban, sehingga segala tindakan yang dilakukannya dapat dipandang sebagai perbuatan yang sah. Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak sebagai persyaratan untuk melakukan akad maka golongan ulama Syafi'iyah dan Hanabillah menambahkan bahwa orang yang berakad haruslah orang yang dewasa, tidak cukup hanya sekedar sudah mumayiz saja.

pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini akad sewa menyewa tidak boleh dilakukan salah satu pihak kedua-

---

<sup>105</sup> Wahbah Al-Zulaili, *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adillatuh*, jilid 5, (Beirut: Darul Fikr Al-Mu''Ashirah,2002), hlm. 58

duanya atas dasar kesepakatan, baik keterpaksaan itu datang nya dari pihak pihak yang berakad atau dari pihak lain.<sup>106</sup>

Persyaratan berikutnya adalah *mu'jir* mampu menyerahkan manfaat barang, karena itu tidak sah hukumnya menyewakan barang ghasaban kepada orang yang tidak mampu mengambil alih barang tersebut setelah kesepakatan akad.<sup>107</sup>

#### 6. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Ijarah

Menurut ulama Hanafiyah, ijarah adalah akad lazim yang yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad. Sebaliknya, jumhur ulama berpendapat bahwa ijarah adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat.<sup>108</sup>

Pada waktu proses perjanjian ijarah telah sempurna maka kesepakatan itu bersifat tetap (statusnya tidak berubah). Masing-masing pihak yang mengadakan akad tidak berhak membatalkan akad secara sepihak kecuali ditemukan cacat. Akad ijarah yang berjangka waktu tidak boleh menyertakan syarat khiyar, karena khiyar mencegah penggunaan hak. Hal ini menafikan keabsahannya. Allah berfirman, “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji,” (QS. Al-Ma“idah [5]:1. Sedangkan khiyar majelis,

---

<sup>106</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang dalam Islam*, (Bandung: Cv Diponegoro, 1992). hlm

<sup>107</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'I*, (Jakarta: Almahira, 2008), hlm. 40

<sup>108</sup> Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 130

sebagaimana pendapat yang dirajihkan Imam Nawawi, dapat diberlakukan karena khiyar majelis berlangsung relatif sebentar. Masing- masing pihak boleh meniadakannya.<sup>109</sup>

Ijarah adalah akad dengan batas waktu yang di dalamnya harus terdapat pengukuran manfaat dan penentuannya dengan waktu. Oleh karena itu tidak ada nash yang menentukan batas maksimal dan minimal untuk masa ijarah, maka penentuannya diserahkan kepada para pelakunya dengan syarat bahwa masa tersebut harus memberikan waktu yang cukup untuk kerja, dan barang yang disewakan harus tetap utuh setelah dimanfaatkan.<sup>110</sup>

Transaksi ijarah menjadi batal dan berakhir dengan sejumlah keadaan berikut:

Berakhirnya Akad ijarah Suatu akad di pandang berakhir apabila telah mencapai tujuan awal. Dalam akad jual beli, misalnya akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual.<sup>111</sup> Akad ijarah akan berakhir apabila;

- a. Berakhir masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.

---

<sup>109</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar*, dikutip dari Devi Handayani, Skripsi: *Analisis Sistem Honor Pelatih Tarian Ditinjau dalam Perspektif 'Aqad Al-Ijārah*, (Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018), hlm 15

<sup>110</sup> Muhammad Jawab Mughniyah, *Fiqh Imam Ja'Far Ash Shadiq Ard Wa Istidlal*, (Jakarta: Lentera, 2009), hlm. 681.

<sup>111</sup> Ahmad Sanusi Sohari, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 81.

- b. Dibatalkan oleh pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang sifatnya mengikat, suatu akad di anggap berakhir apabila:<sup>112</sup>
  - 1) akad itu terdapat unsur tipuan atau salah satu unsur tidak terpenuhi.
  - 2) berlakunya khiyar syarat, khiyat aib, atau khiyar rukyah.
  - 3) akad itu tidak di laksanakan oleh satu pihak dan
  - 4) tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hal ini ulama fiqih menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Alad yang bisa berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad, di antaranya adalah akad sewa menyewa.<sup>113</sup>

Para Ulama Fiqih menyatakan bahwa akad al-ijarah akan berakhir apabila:<sup>114</sup>

- a. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang di jahit hilang.
  - b. Tenggang waktu yang di sepakati dalam akad al-ijarah telah berakhir.
- Apabila yang di sewakan itu rumah, maka rumah itu di kembalikan

---

<sup>112</sup> Syamsul Anwar, *Fiqh Muamalah, Op.cit.*, hlm 35.

<sup>113</sup> *Ibid*

<sup>114</sup> Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada Pratama,2007), hlm. 237.

pada pemiliknya, dan apabila yang di sewakan itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya.

- c. Menurut Mazhab Hanafiah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad al-ijarah, menurut mereka, tidak boleh di wariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad al-ijarah tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat, menurut mereka, boleh di wariskan dan al-ijarah sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- d. Akad sewa menyewa akan berakhir ketika hal-hal berikut terjadi:
  - 1) Terjadinya aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
  - 2) Rusaknya barang yang di sewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi menjadi, ain.
  - 3) Rusaknya barang yang di upahkan (ma“jur“alaih), seperti baju yang di upahkan untuk di jahit, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).
  - 4) Telah terpenuhinya manfaat yang di akadkan, atau selesainya pekerjaan atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh.<sup>115</sup>

---

<sup>115</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Cetakan. Ke-1 (Bandung: PT. Alma'arif, 1987) hlm. 34.

## C. Konsep Kepemilikan

### 1. Pengertian Kepemilikan

Kata milik berasal dari bahasa Arab *al-milk* yang secara etimologi berarti penguasaan terhadap sesuatu. *Al-milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). *Milk* merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh *syara'*, yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut, kecuali adanya kalangan *syara'*. Demikian apabila seseorang telah mempunyai hak memiliki atas suatu harta, maka orang tersebut memiliki kekuasaan dan kewenangan untuk melakukan Tindakan atas harta yang dimilikinya tersebut.<sup>116</sup>

Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh manusia, baik berupa harta benda (dzat) atau nilai manfaat. Dengan demikian, dapat dipahami pernyataan Hanafiyah yang mengatakan bahwa manfaat dan hak merupakan kepemilikan, bukan merupakan harta.<sup>117</sup> Ulama' fikih mendefinisikan kepemilikan adalah keistimewaan atas suatu benda yang menghalangi pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya untuk bertransaksi secara langsung di atasnya selama tidak ada halangan *syara'*.<sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> Subairi, *Fikih Muamalah*, (Duta Media Publishing; Pamekasan, 2021), hlm. 30

<sup>117</sup> Hariman Surya Siregar & Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*. (PT Remaja Rosdakarya; Bandung, 2019), hlm 42.

<sup>118</sup> *Ibid*

Para ulama fiqh mendefinisikan kepemilikan sebagai kewenangan atas sesuatu dan kewenangan untuk menggunakannya atau memanfaatkannya sesuai dengan keinginannya dan membuat orang lain tidak berhak atas benda tersebut kecuali dengan alasan syar'i.

Ibnu Taimiyyah mendefinisikan kepemilikan sebagai sebuah kekuatan yang didasari atas syariat untuk menggunakan sebuah objek, tetapi kekuatan itu sangat bervariasi bentuk dan tingkatannya. Misalnya, sesekali kekuatan itu sangat lengkap, sehingga pemilik benda itu berhak menjual atau memberikan, meminjam atau menghibahkan, mewariskan atau menggunakannya untuk tujuan yang produktif. Tetapi, sekali tempo, kekuatan itu tak lengkap karena hak dari si pemilik itu terbatas.

Konsep dasar kepemilikan dalam Islam adalah firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 284:

"Kepunyaan Allah-lah segala apa yang ada di langit dan di bumi. Dan jika kamu melahirkan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu menyembunyikannya, niscaya Allah akan membuat perhitungan dengan kamu tentang perbuatanmu itu. Maka Allah mengampuni siapa yang dikehendaki..."  
QS Al-Baqarah [2]: 284

## 2. Sebab-sebab Kepemilikan

### a. *Ihras al-Mubahat* (penguasaan harta bebas)

*Almubahat* (harta bebas, atau harta tak bertuan) adalah harta benda yang tidak termasuk dalam milik yang dilindungi (dikuasai oleh orang lain) dan tidak ada larangan hukum (*mani' al-syar'iy*) untuk

memilikinya. Misalnya, ikan di laut, rumput di jalan, hewan dan pohon kayu di hutan, dan lain- lain. Pada prinsipnya harta benda sejenis ini termasuk *al-mubahat*.<sup>119</sup> pada prinsipnya harta benda sejenis ini termasuk almubahat. Setiap orang berhak menguasai harta benda ini untuk tujuan dimiliki sebatas kemampuan masing-masing. Perbuatan menguasai harta bebas ini untuk tujuan pemilikan, inilah yang dinamakan *al-ihraz*.<sup>120</sup> Dengan demikian *ihraz al-mubahat* dapat didefinisikan sebagai penguasaan terhadap benda yang belum menjadi pihak lain.<sup>121</sup>

Kemudian memiliki benda-benda yang mubah dengan jalan *ihraz*, memerlukan dua syarat yaitu,<sup>122</sup>

- 1) Tidak ada pihak lain yang mendahului melakukan *ihraz almubahat*.

Dalam hal ini berlakulah kaidah fiqih barang siapa lebih dahulu menguasai harta bebas maka sungguh ia telah memilikinya mendahului orang lain kepada sesuatu yang mubah bagi semua orang, maka sesungguhnya ia telah memilikinya. Jika seseorang mengambil ikan dari laut dan mengumpulkannya di tempat penyimpanan, misalnya di atas perahu, lalu ia meninggalkannya

---

<sup>119</sup> Abdi Widjaja. *Fikih Muamalah*. (Jakarta: Samata, 2022). hlm 57

<sup>120</sup> Hariman Surya Siregar, Koko Khoerudin. *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*. (Bandung; PT Remaja Rosdakarya, 2019). hlm 49.

<sup>121</sup> Yazid Afandi. *Fiqh Muamalah*. (Yogyakarta; Logung Pustaka, 2009), hlm 27

<sup>122</sup> Subairi. *Fiqh Muamalah*. (Madura; Duta Media Publishing, 2021). hlm 33

maka ikan tersebut tidak lagi dalam status *al-mubahat* dan orang lain terhalang untuk memilikinya melalui cara yang sama.

- 2) Penguasaan harta tersebut dilakukan untuk tujuan dimiliki atau Adanya niat (maksud) memiliki. Maka seseorang memperoleh harta mubahat tanpa adanya niat, tidak termasuk *ikhraz*, umpamanya seorang pemburu meletakkan jaringnya di sawah, kemudian terjatlah burung burung, bila pemburu meletakkan jaringnya sekadar untuk mengeringkan jaringnya, ia tidak berhak memiliki burung-burung tersebut.

b. *Al-khalafiyah* (penggantian)

Adalah Bertempatnya seseorang atau sesuatu yang baru bertempat tempat yang lama, yang telah hilang berbagai macam haknya, atau bisa juga didefinisikan sebagai penggantian oleh seseorang terhadap orang lain dalam kedudukannya sebagai pemilik suatu harta atau benda.<sup>123</sup>

*Khalafiyah* (penggantian) terdiri dua macam:<sup>124</sup>

- 1) *Khalafiyah syakhsy'an syakhsy* (Penggantian oleh seseorang terhadap orang lain), yaitu dalam hal warisan. Warisan merupakan sebab perpindahan kepemilikan yang sifatnya memaksa, tidak perlu menunggu kesediaan ahli waris. Seorang ahli waris mau tidak mau

---

<sup>123</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hlm. 101-102

<sup>124</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta; PT. Rajagrafido Persada, 2010), hlm 38

harus menerima warisan dari orang yang diwarisinya berupa harta peninggalan yang di tinggalkan oleh mawaris

2) *Khalafiyah syai'an syai'in* (Penggantian oleh sesuatu terhadap sesuatu yang lain), yaitu dalam *tadhmin* atau penggantian kerugian. Tadhmin adalah kewajiban mengganti kerugian atau memberikan imbalan kepada orang yang barangnya dirusak atau dihilangkan olehnya atau penggantian karena terjadinya suatu kerugian atas orang lain.

c. *Tawallud minal mamluk* (timbulnya kepemilikan dari benda yang dimiliki)

Sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya di namakan tawallud. Dalam hal ini berlaku kaidah;

ما يتولد او ينشئ من المملوك مملوك

Artinya: *setiap peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh dari harta milik adalah milik pemiliknya.*

Prinsip tawallud ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain atau baru) seperti binatang yang dapat bertelur, beranak, menghasilkan air susu, kebun yang menghasilkan bunga dan lain-lain. Keuntungan yang dipungut dari benda-benda mati, seperti rumah, perabotan rumah, dan

uang, sesungguhnya tidak berdasarkan tawallud. Keuntungan tersebut haruslah dipahami sebagai hasil dari usaha kerja.<sup>125</sup>

Sebab pemilikan *tawallud min mamluk* dibagi kepada dua pandangan:

- 1) Mengingat ada dan tidak adanya ikhtiar terhadap hasil-hasil yang dimiliki (*i'tibar wujud al ikhtiyar wa 'adamih fiha*)
- 2) Pandangan terhadap bekasnya (*i'tibar atsariha*).

d. *Al- uqud* (akad)

### 3. Klasifikasi Kepemilikan dalam Islam

Kepemilikan yang dibahas dalam fiqh muamalah secara garis dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu;<sup>126</sup>

a. *Al- Milk at-tam* (milik sempurna)

Yaitu apabila materi dan manfaat harta itu dimiliki sepenuhnya oleh seseorang, sehingga seluruh hak nya terkait dengan harta itu di bawah penguasaannya.<sup>127</sup> Atau bisa didefinisikan sebagai suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus. *milk tam* (sempurna) dapat diperoleh salah satunya dengan jual beli.<sup>128</sup>

---

<sup>125</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 60- 61.

<sup>126</sup> Subairi. *Fiqh Muamalah. Op.cit.*, hlm 35

<sup>127</sup> Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah:Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), hlm. 11.

<sup>128</sup> Ali Al-Khafifi, *Mukhtasar Ahkam Al-Muamalah Al-Syar'iyah*. dikutip dari Taufik Hidayat, Skripsi: *Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Status Kepemilikan Lobah Madu Liar di Nagari Ampalu Kecamatan Lareh Sago Halaban Kabupaten 50 Kota*. (Batu Sangkar: UIN Mahmud Yunus, 2022). Hlm 5.

Wahbah Zuhaili mendefinisikan *milk at-tam* sebagai;

المالك التام هو ملك ذات الشيء (رقبته) ومنفعته معا ، بحيث يثبت للمالك جميع  
الحقوق المشروعة

*Hak milik yang sempurna adalah hak milik terhadap zat sesuatu (bendra) dan manfaat bersama-sama, dengan demikian semua hak-hak yang diakui oleh suara tetap ada di tangan pemilik.*<sup>129</sup>

Muhammad Abu Zahrah memberikan definisi *milk at-tam* sebagai berikut:

المالك التام هو الملك الواقع على ذات العين و منافعها

*hak milik yang sempurna adalah suatu hak milik yang mengenaizat burung dan manfaatnya.*<sup>130</sup>

Kepemilikan jenis ini tidak dibatasi waktu dan tidak dapat digugurkan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki rumah secara sempurna maka orang tersebut berhak menjualnya, menyewakannya, atau mendiaminya.<sup>131</sup>

Dari definisi tersebut, baik yang pertama maupun yang kedua dapat dipahami bahwa hak milik yang sempurna merupakan hak penuh yang memberikan kesempatan dan kewenangan kepada si pemilik untuk melakukan berbagai jenis tasarruf yang dibenarkan oleh suara.

---

<sup>129</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta; Amzah 2015) hlm.72-73.

<sup>130</sup> *Ibid*

<sup>131</sup> Andri Soemitra. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. ( Jakarta; Prenadamedia Group, 2019). hlm 24.

Muhammad Abu Zahrah mengemukakan beberapa keistimewaan dari hak milik yang sempurna ini sebagai berikut,<sup>132</sup>

- 1) Milik yang sempurna memberikan hak kepada si pemilik untuk melakukan tasarruf terhadap barang dan manfaatnya dengan berbagai macam cara yang dibenarkan oleh syara, seperti jual beli, hibah, ijarah (sewa-menyewa), iarah, wasiat, wakaf, dan tasarruf-tasarruf lainnya yang dibenarkan oleh syara' dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dan kaidah-kaidahnya.
- 2) Milik yang sempurna juga memberikan hak manfaat penuh kepada si pemilik tanpa dibatasi dengan aspek pemanfaatannya, masanya, kondisi dan tempatnya, karena yang menguasainya hanya satu orang, yaitu si pemilik. Satu-satunya pembatasan ialah bahwa pemanfaatan atas barang tersebut tidak diharamkan oleh syara'.
- 3) Milik yang sempurna tidak dibatasi dengan masa dan waktu tertentu. Ia hak yang mutlak tanpa dibatasi dengan waktu, tempat, dan syarat. Setiap syarat yang bertentangan dengan tujuan akad tidak berlaku. Perpindahan akan memindahkan hak di mana hak hak milik bila merusakkan ganti kerugian atau merusakkan.
- 4) Orang yang menjadi pemilik yang sempurna apabila merusakkan menghilangkan barang yang dimilikinya ia tidak dibebani ganti

---

<sup>132</sup> *Ibid*

kerugian baik dengan *māl mitsli* maupun *qimi*, karna ia mengganti tersedak adanya meskipun artinya sendiri, karena ia mengganti untuk dir Meskipun demikian ia tetap dibebani pertanggungjawaban Perusakan atas hartanya, mungkin berupa hukumant dinyatakan mahjur 'alaih, sehingga ia tidak boleh men-tasarrut hartanya, melainkan di bawah perwalian".

Pengguguran kepemilikan bisa dilakukan dengan cara yang dibenarkan syara, seperti jual beli, mekanisme hukum waris ataupun wasiat. Selain itu terhadap *milk at- tam*, pemilik memiliki kewenangan mutlak atas harta yang dimiliki. Artinya bebas melakukan transaksi atau hal lainnya, seperti jual beli, hibah, waqf, *I'arah*, ijarah, dan lainnya, karena ia memiliki dzat harta benda sekaligus manfaatnya. Jika ia merusak harta yang dimiliki, maka tidak berkewajiban untuk menggantinya, akan tetapi, dari sisi agama, ia bisa mendapat sanksi, karena merusak harta benda, haram hukumnya.<sup>133</sup>

Milik sempurna ini mempunyai tiga ciri, yaitu; Pertama, pemiliknya bebas menggunakannya dan mengelolanya menurut kehendaknya. Kedua, pemiliknya bebas mengambil manfaat dalam segala segi dan kepentingan asal tidak bertentangan dengan syara". Ketiga, kepemilikan dan pengambilan manfaat itu tidak dibatasi oleh waktu dan

---

<sup>133</sup> Dimyauddin Djuwaini. *Fiqh Muamalah*. (Yogyakarta; Pustaka Pelajar, 2008). hlm 36.

tempat tertentu. Artinya pemilikannya sepanjang masa, kecuali dialih tangankan sesuai dengan hukum yang ada.<sup>134</sup>

b. *Al-Milk an naqish* (milik tidak sempurna)

Wahbah zuhaili mendefinisikan sebagai kepemilikan atas salah satu unsur harta benda saja bisa berupa pemilikan atas manfaat tanpa memiliki bendanya, atau pemilikan atas benda tanpa disertai pemilikan atas manfaatnya.<sup>135</sup> Sedangkan menurut Muhammad Yusuf Musa milk naqish ialah memiliki manfaatnya saja karena barangnya milik orang lain, atau memiliki barangnya tanpa manfaat.<sup>136</sup> Sederhananya ialah bila seseorang hanya memiliki salah satu benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki dzatnya. Dari definisi tersebut dapat dikatakan bahwa *milk an- naqish* terbagi 2 bagian yaitu Kepemilikan benda dan kepemilikan manfaat.<sup>137</sup>

Kepemilikan benda ialah berupa penguasaan terhadap zat barang (benda) namun manfaat benda tersebut dimiliki oleh orang lain, seperti ada pemilik rumah memberikan wasiat kepada orang lain untuk menempati rumahnya, atau menanami kebun yang dimilikinya selama 3 tahun. Ketika pemilik rumah yang berwasiat tersebut meninggal pada

---

<sup>134</sup> Ali Al- Khafifi, *Op.cit.*, hlm 26

<sup>135</sup> Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta; Amzah, 2015), hlm 74

<sup>136</sup> *Ibid*

<sup>137</sup> Hariman Surya Siregar, Dkk. *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*. (Bandung; PT Remaja Rosdakarya, 2019). hlm 56.

tahun pertama, maka bentuk fisik rumah tersebut menjadi milik ahli waris, sedangkan manfaat rumah tersebut (sebagai tempat tinggal) tetap menjadi milik orang yang diberi wasiat sampai batas akhir 3 tahun.<sup>138</sup>

Sedangkan milik manfaat ialah hak untuk memanfaatkan harta benda orang lain. Munculnya kepemilikan manfaat menurut para ulama, bisa disebabkan oleh beberapa hal yang selaras dengan apa yang ada dalam nash, seperti *I'arah*, *Ijarah*, *wakaf* dan *washiyah*.<sup>139</sup>

Berakhirnya *milk an- naqish* (kepemilikan tidak sempurna) ialah dengan cara habisnya masa berlaku sewa atau masa pemanfaatannya, barang yang dimanfaatkan itu hilang, dan yang terakhir salah satu pembuat akad meninggal dunia.<sup>140</sup>

Dilihat dari segi tempat, milik dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu;<sup>141</sup>

- a. *Milk al- 'Ain* atau disebut pula *milk al-raqabah*, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghair mangul*), maupun benda-benda yang dapat dipindahkan (*manqul*) seperti kepemilikan terhadap rumah, kebun, mobil dan motor, kepemilikan terhadap benda-benda disebut *milk al- 'ain*.

---

<sup>138</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Loc.cit.*,

<sup>139</sup> *Ibid*, hlm 37.

<sup>140</sup> Prilla Kurnia Ningsih. *Fiqh Muamalah*. (Depok; Rajawali Press, 2021). hlm 75.

<sup>141</sup> Hendi Suhendi, *Op.cit.*, hlm. 40-41.

- b. *Milk al-Manfaah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam, wakaf, dan lainnya.
- c. *Milk al-Dayn*, yaitu pemilikan karena adanya utang, seperti sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang dirusakkan. Utang adalah sesuatu yang wajib dibayar oleh orang yang berutang.

Dari segi shurah (cara berpautan milik dengan yang dimiliki), milik dibagi menjadi dua bagian, yaitu;<sup>142</sup>

- a. *Milk al-Mutamayyiz*, adalah sesuatu yang berpautan dengan yang lain, yang memiliki batasan-batasan, yang dapat memisahkannya dari yang lain. Maka di sini dapat dimisalkan memiliki sebuah mobil dan memiliki seekor kerbau suah jelas batas-batasnya.
- b. *Milk al-Syai'* atau *milk al-musya*, yaitu milik yang berpautan dengan sesuatu yang *nisbi* dari kumpulan sesuatu walaupun betapa besar atau betapa kealnya kumpulan itu. Memiliki sebagian rumah, seperti dlaging domba dan harta-harta yang dikongsikan lainnya, seperti seekor sapi yang dibeli oleh empat puluh orang untuk disembelih dan dibagikan dagingnya.

---

<sup>142</sup> *Ibid*

Kepemilikan dalam Islam secara jenis diklasifikasikan menjadi 3 (tiga), yaitu;<sup>143</sup>

a. Kepemilikan individu

Kepemilikan individu adalah hukum syara' yang ditentukan pada zat ataupun kegunaan (*utility*) tertentu, yang memungkinkan siapa saja yang mendapatkannya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasi baik karena barangnya diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewa, ataupun karena dikonsumsi untuk dihabiskan zatnya seperti dibeli dari barang tersebut.

b. Kepemilikan umum

adalah izin al-syari' kepada suatu komunitas untuk bersama-sama memanfaatkan benda atau barang. Sedangkan benda-benda yang tergolong kategori kepemilikan umum adalah benda-benda yang telah dinyatakan oleh al-Syari' sebagai benda-benda yang dimiliki suatu komunitas secara bersama-sama dan tidak boleh dikuasai oleh hanya seorang saja. Karena milik umum, maka setiap individu dapat memanfaatkannya, namun dilarang memilikinya, seperti fasilitas dan sarana umum, sumber daya alam yang tabiat

---

<sup>143</sup> Sulistiawati, & Ahmad, F. "Konsep Kepemilikan dalam Islam Studi atas Pemikiran Syaikh Taqiyuddin An-Nabhani". *Jurnal Syariah*, Vol 2, No 2, 2017, hlm 23-52.

pembentukannya menghalangi untuk dimiliki oleh individu secara perorangan, dan barang tambang yang depositnya tidak terbatas

c. Kepemilikan Negara

Kepemilikan Negara adalah harta yang ditetapkan Allah menjadi hak seluruh rakyat, dan pengelolaannya menjadi wewenang khalifah atau negara, dimana negara berhak memberikan atau mengkhususkannya kepada sebagian rakyat sesuai dengan kebijakannya. Kepemilikan negara pada dasarnya juga merupakan hak milik umum, tetapi hak pengelolaannya menjadi wewenang dan tanggung jawab pemerintah. Meskipun demikian, cakupan kepemilikan umum dapat dikuasai oleh pemerintah, karena ia merupakan hak seluruh rakyat dalam suatu negara, yang wewenang pengelolaannya ada pada tangan pemerintah.

### BAB III

## KONSEP KEPEMILIKAN DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI TAMLIK

### A. Kepemilikan dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik*

#### 1. Konsep Kepemilikan dalam IMBT

Konsep kepemilikan dalam Islam memiliki karakteristik yang berbeda dengan konsep kepemilikan dalam hukum konvensional, harta- benda menurut hukum islam bukanlah milik pribadi (individual) ataupun milik Bersama (sosialisme) melainkan milik Allah, dan manusia hanya diberi amanah untuk memanfaatkan dan menguasainya sesuai dengan ketentuan syariah.<sup>144</sup> Kepemilikan dalam hukum Islam (*al-milkiyyah*) didefinisikan oleh beberapa ahli seperti Muhammad Mushthafa As-Salaby mendefinisikan kepemilikan sebagai Pengkhususan (keistimewaan) atas sesuatu benda yang menghalangi orang lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya melakukan tindakan secara langsung terhadap benda itu, selama tidak ada halangan syara.<sup>145</sup> Selain itu juga didefinisikan oleh Musthafa Ahmad Zarqa Kepemilikan adalah kekhususan (keistimewaan) yang bersifat menghalangi

---

<sup>144</sup>Arsyaferra Kusuma Wardani, "Konsep Kepemilikan dalam Fiqh Muamalah: Studi Perbandingan antara Kapitalisme dan Syariah". *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-ilmu Sosial*. Vol 02, No 11, Juni 2025. hlm 559.

<sup>145</sup> Muhammad Mushthafa al-Syalabi, *al-Madkhal fi Ta'rif bi al-Fiqh al-Islami wa Qawa'id al-Milkiyyah wa al-'Uqud Fihi*, dikutip dari Ali Akbar, "Konsep Kepemilikan dalam Islam". *Jurnal Ushuluddin*, Vol 18, No 2, 2012, hlm 125.

(orang lain) yang syara' memberikan kewenangan kepada pemiliknya melakukan tindakan kecuali terdapat halangan".<sup>146</sup>

Beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa kepemilikan adalah kekuasaan seseorang terhadap suatu benda atau harta secara riil ataupun secara hukum, yang memberikan kebebasan untuk bertindak terhadap benda yang dikuasainya, seperti jual beli, hibah, ijarah, wakaf dan sebagainya sepanjang tidak ada halangan syara' yang menghalanginya.<sup>147</sup> Sehingga dengan adanya kekuasaan ini orang lain terhalangi untuk mempergunakan dan menguasai benda atau harta tersebut. Kepemilikan yang pada hakikatnya memberikan kebebasan kepada pemiliknya sepanjang tidak ada halangan syara', yaitu sesuatu yang membatasi kebebasan pemiliknya untuk mempergunakan atau memanfaatkannya, karena disebabkan dua macam, seperti halangan yang disebabkan karena pemilik dipandang tidak cakap secara hukum, seperti anak kecil, atau karena sâfih (cacat mental) dan Halangan yang dimaksudkan untuk melindungi hak orang lain.<sup>148</sup>

Kepemilikan dapat terjadi melalui berbagai cara yang telah ditetapkan secara limitatif dalam syariat. Pasal 18 KHES disebutkan bahwa seseorang

---

<sup>146</sup> Musthafa Ahmad al-Zarqa', *al-Madkhal al-Fiqh al-'Amm*, dikutip dari Ika Merdeka & Edi Marjan, "Konsep Kepemilikan Dalam Fiqh Muamalat (Analisis Pengelolaan PT. SMGP di Mandailing Natal)", *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, Vol. 09, No. 2, 2024. hlm 420.

<sup>147</sup> Asmuni Muhammad Thahir. *Al-Milkiyat Waduruha Fi Tanmiyat Al-Iqtisad Al-Islami. Millah Jurnal Studi Agama: Yogyakarta Program Magister Studi Islam Uii*. Vol 2, No 2, Januari 2002. hlm 85-106.

<sup>148</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 55.

dapat memperoleh hak milik atas benda melalui pertukaran, pewarisan, hibah, wasiat, penambahan alamiah, jual beli, *luqathah*, wakaf, dan cara lain yang dibenarkan menurut syariah. Setiap cara perolehan kepemilikan ini memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perpindahan hak milik. Misalnya dalam transaksi komersial, jual beli merupakan cara yang paling umum untuk peralihan kepemilikan, dengan memenuhi rukun dan syarat, adanya akad yang sah, objek yang jelas, dan penyerahan barang serta pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan.<sup>149</sup> Prinsip fundamental dalam peralihan hak milik ialah harus dilakukan dengan cara yang sah, adil, transparan, kejujuran dan tidak mengandung unsur riba.<sup>150</sup>

Kepemilikan dalam Islam terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu kepemilikan sempurna (*al-milk at-tamm*) dan kepemilikan tidak sempurna (*Milk an-naqish*). Kepemilikan sempurna (*Milk at-tam*) merupakan suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus yang dapat diperoleh salah satunya dengan jual beli. Artinya dengan kepemilikan sempurna dapat memberikan hak penuh kepada pemilik untuk memanfaatkan, mengalihkan, dan mewariskan harta. Sedangkan, kepemilikan tidak sempurna (*al-milk an-naqish*), wahbah Zuhaili mendefinisikan sebagai kepemilikan atas

---

<sup>149</sup> Deddy Ajjir. Fikih Perbandingan tentang Syarat dan Rukun Jual Beli serta Relevansinya dengan Jual Beli Modern. *Risalah Iqtisadiyah: Journal Of Sharia Economics*. Vol 1, No 1, 2022. hlm 38-39.

<sup>150</sup> Dwi Suci W & Dedah J. Menerapkan Prinsip Nilai dan Moral Islam dalam Perpindahan Hak Kepemilikan Dada E-Commerce dengan System Cash On Delivery. *Ekalaya: Jurnal Ekonomi Akutansi*. Vol 2, No 4, 2024. hlm 277-278.

salah satu unsur harta benda saja bisa berupa pemilikan atas manfaat tanpa memiliki bendanya, atau pemilikan atas benda tanpa disertai pemilikan atas manfaatnya.<sup>151</sup> Dengan ketidaksempurnaannya memberikan hak terbatas seperti hak pakai atau hak sewa (*ijarah*).<sup>152</sup>

*Ijarah* yang merupakan bagian dari *milk an-naqish* diartikan sebagai transaksi perpindahan manfaat dari satu pihak ke pihak lain yang disertai pembayaran imbalan sesuai kesepakatan dan dibatasi periode waktu tertentu tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas barang pada akhir masa sewa.<sup>153</sup> Demikian dapat dipahami bahwa seseorang dalam akad *ijarah* hanya memiliki hak manfaat dan tidak memiliki hak ainnya. *Ijarah* dalam implementasinya memiliki beberapa bentuk salah satunya *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT). IMBT didefinisikan sebagai akad sewa yang terdapat opsi janji (*wa'ad*) untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa pada penyewa setelah berakhirnya periode sewa.<sup>154</sup>

IMBT didefinisikan oleh beberapa ahli sebagai kepemilikan kegunaan/manfaat sebuah barang dalam jangka waktu yang sesuai kesepakatan dan diikuti pengalihan hak kepemilikan barang dari pemilik barang pada penyewa/nasabah. Selaras dengan pandangan di atas Imam Mustofa di dalam bukunya *Ijarah wa Iqtina* (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*)

---

<sup>151</sup> Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta; Amzah, 2015), hlm 74

<sup>152</sup> Subairi. *Fiqh Muamalah. Op.cit.*, hlm 33

<sup>153</sup> Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama. 2007), hlm 122.

<sup>154</sup> Fatwa DSN MUI 2002 tentang akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik*

mendefinisikan sebagai akad sewa-menyewa atas barang tertentu antara bank sebagai pemilik barang (mu'jir) dan nasabah selaku penyewa (musta'jir) untuk suatu jangka waktu dan dengan harapan yang disepakati. Pada akhir masa sewa, bank memberikan opsi kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dengan harga yang disepakati pula.

Habsi Ramli, mendefinisikan IMBT 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>155</sup> Definisi IMBT juga tertulis dalam hukum positif yang mengatur kegiatan LKS mulai dari Undang-Undang RI No 21 Tahun 2008, Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, 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, dan PSAK No. 107 (Akuntansi Ijarah). Dalam hukum positif diatas menyebutkan bahwa definisi IMBT sesuai dengan Pengertian Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang Al-Ijarah AlMuntahiyya Bi Al-Tamlik, yang dimaksud dengan sewa beli (al-ijarah al-muntahiya bi altamlik), yaitu perjanjian sewa menyewa yang

---

<sup>155</sup> Hasbi Ramli, *Teori Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance, 2005), hlm.63.

disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

IMBT dari definisi diatas disimpulkan sebagai akad ijarah yang dikombinasikan dengan akad pemindahan kepemilikan (akad jual & Hibah) pada akhir masa sewa. Konsekuensi logis dari definisi ini adalah IMBT diawali dengan akad ijarah baru diikuti akad jual beli atau hibah. Demikian selaras dengan ketentuan- ketentuan IMBT yang telah ditetapkan baik itu ketentuan yang bersifat umum maupun khusus. Sehingga untuk tercapainya peralihan kepemilikan dalam akad IMBT harus terlebih dahulu melaksanakan akad ijarah sebagaimana tercantum dalam fatw DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, yang menyatakan bahwa pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli (*bai'*) atau pemberian (hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Pasal 324 ayat 2 KHES juga dijelaskan bahwa Akad pemindahan kepemilikan pada akad IMBT hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah berakhir.

Adanya kedua bentuk akad tersebut adalah sesuatu hal yang berbeda berdasarkan akibat hukum yang ditimbulkan. Ketika kedua akad yang berbeda ini diatur dalam satu kesatuan maka akan menimbulkan ketidakpastian dalam menentukan hak dan kewajibannya. Untuk mengatasi masalah ini dan mempermudah pemenuhan hak dan kewajiban telah diatur dalam POJK Nomor 13/POJK.03/2021 yaitu pengalihan kepemilikan barang sewa kepada

penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa ijarah selesai. Walaupun bentuk akad terpisah namun tetap menjadi satu kesatuan dalam akad IMBT.

Tata cara perpindahan kepemilikan semakin jelas bahwa pada akad IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu, dan untuk merealisasikannya sudah tentu harus memenuhi ketentuan rukun dan syarat ijarah,<sup>156</sup> ketiadaanya maka akad ijarah menjadi batal. pada akad IMBT bentuk pertama, hak dan kewajiban yang dipenuhi terlebih dahulu yaitu hak dan kewajiban akad ijarah kemudian hak dan kewajiban akad jual beli. kedua, hak dan kewajiban yang dipenuhi yaitu hak dan kewajiban akad ijarah kemudian hak dan kewajiban hibah. Demikian, Para pihak (Mu'jir & musta'jir) pada fase ijarah memiliki hak dan kewajibannya terkait objek IMBT dan kepemilikan. *Mu'jir* sebagai pemilik penuh (*milk at-tam*) memiliki hak untuk mempertahankan status kepemilikan terhadap dzatnya, menerima pembayaran sewa, dan bertanggung jawab atas aspek-aspek kepemilikan yang tidak dapat dialihkan kepada *musta'jir*.<sup>157</sup> Serta berkewajiban untuk menyediakan aset untuk dimanfaatkan oleh penyewa dan menglihkan kepemilikan kepada penyewa pada masa akhir sewa. Sementara itu, *musta'jir* memiliki hak untuk memanfaatkan objek sewa dan berkewajiban menjaganya.

---

<sup>156</sup> Lihat Fatwa DSN MUI 2002 Tentang Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik

<sup>157</sup> M. B. Hendrie Anto, *Pengantar Ekonomika Mikro Islami*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), hlm. 222

Namun, *musta'jir* tidak memiliki hak untuk mengalihkan, menjaminkan, atau melakukan tindakan hukum lainnya yang berkaitan dengan kepemilikan objek sewa.<sup>158</sup>

Kepemilikan objek sewa dalam fase ijarah tetap menjadi milik *mu'jir* (pemberi sewa), sementara *musta'jir* (penyewa) hanya memiliki hak manfaat (*haq al-intifa'*) atas objek tersebut selama masa sewa berlangsung. Struktur kepemilikan ini sangat jelas dan tegas, bahwa selama masa sewa, *musta'jir* tidak memiliki hak kepemilikan apapun terhadap objek sewa, melainkan hanya berhak memanfaatkan objek tersebut sesuai dengan tujuan yang disepakati dalam akad.<sup>159</sup> Hal ini sejalan dengan prinsip dasar ijarah yang menyatakan bahwa akad sewa adalah akad atas manfaat, bukan akad atas dzat barang.

Transformasi kepemilikan dalam IMBT terjadi bilamana ketentuan mengenai akad ijarah telah terealisasi. Setelah direalisasikan baru terjadi perpindahan kepemilikan baik dengan cara jual beli maupun hibah. Mekanisme perpindahan kepemilikan baik berupa akad jual beli maupun hibah dapat disepakati pada awal akad oleh para pihak. Pilihan menggunakan akad jual beli diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa hingga akhir masa sewa belum mencukupi

---

<sup>158</sup> Dimyauddin. *Op.cit.*, hlm 160

<sup>159</sup> *Ibid*, hlm 37.

harga beli barang dan margin laba yang diambil pihak bank. Oleh karena itu, akad yang digunakan adalah akad jual beli (baik dengan harga yang sebenarnya maupun dengan harga simbolik).<sup>160</sup>

Pilihan menggunakan akad hibah biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa relatif lebih besar. Karena harga sewa yang dibayarkan relatif besar, maka akumulasi harga sewa akan mencukupi harga barang dan margin bank. Dengan demikian bank tinggal menghibahkan barang tersebut kepada nasabah. Konsep ini memastikan bahwa prinsip-prinsip syariah tetap terjaga dan tidak adanya ketidakpastian (*gharar*) dalam kepemilikan.<sup>161</sup>

Struktur kepemilikan ini memberikan kepastian hukum yang jelas bagi kedua belah pihak dan mencegah terjadinya sengketa terkait status kepemilikan selama masa sewa berlangsung. Kepastian ini memungkinkan *mu'jir* untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan untuk melindungi asetnya, termasuk dalam hal terjadi wanprestasi dari *musta'jir*.

## 2. Konsep Kepemilikan IMBT dalam Interpretasi Hakim dan Praktik di Lembaga Keuangan Syariah

Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK menunjukkan interpretasi yang berbeda terhadap konsep kepemilikan dalam IMBT a quo. Perbedaan ini bermula dari adanya

---

<sup>160</sup> Mujhid, Tesis: *Analisis Hukum Wa'ad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) dalam Fatwa DSN MUI (Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia) Berdasarkan Kaidah Fiqhiyyah Irtikaabu Akhaffi al-Dhararain*. 2020, (Jakarta; UIN Syarif Hidayatullah, 2020), hlm 108.

<sup>161</sup> *Ibid*

akad IMBT antara PT Ijarah Finance dan PT Pisma Garmen Indo, atas objek (Satu) unit mesin jahit industri merk Juki dan merk veit Brisay Kanneggieser, dengan harga sewa Rp. 2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah), Pada pelaksanaannya, PT Pisma Garmen Indo (tergugat) tidak lagi melakukan pembayaran atas kewajiban pelunasan hutang IMBT dan status pembiayaannya adalah macet. Setelah dilakukan somasi oleh pihak Penggugat namun tergugat tetap tidak segera menyelesaikan kewajibannya kepada penggugat. Tergugat telah memenuhi kewajibannya sebesar Rp. 1.754.000.080,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta delapan puluh rupiah) dan meninggalkan sisa kewajiban IMBT sebesar Rp.845.999.920,- (delapan ratus empat puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah). Adanya wanprestasi tersebut menggugat ke pengadilan agama dengan tuntutan peletakan sita jaminan, Hakim menolak dalam pertimbangan hukumnya, menyatakan;

*“Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan perkara a quo bahwa Terbanding telah melakukan kewajibannya sejumlah Rp1.754.000.080,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta delapan puluh rupiah) dari harga sewa sesuai sejumlah Rp2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah), sehingga sisa hutang Terbanding sejumlah Rp845.999.920,00 (delapan ratus empat puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah), sehingga kepemilikan Terbanding atas objek Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik di atas lebih dari 2/3 (dua pertiga) dari nilai objek IMBT sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Akad tersebut harus dipandang sebagai alasan tersendiri sesuai Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) Pasal 19 huruf (b) dan adanya upaya dari Terbanding melunasi kewajiban hutang tersebut tanpa harus melelang objek IMBT”.*

Berdasarkan interpretasi hakim dalam putusan tersebut, konsep kepemilikan dalam akad IMBT (Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik) menunjukkan adanya transformasi bertahap dari hak sewa menuju kepemilikan penuh yang didasarkan pada proporsi pembayaran yang telah dilakukan oleh penyewa. Dalam kasus ini, hakim mengakui bahwa terbanding (penyewa) telah memenuhi kewajibannya sebesar Rp1.754.000.080 dari total harga sewa Rp2.600.000.000, yang berarti telah membayar lebih dari dua pertiga ( $2/3$ ) dari nilai objek IMBT. Pengakuan ini menunjukkan bahwa konsep kepemilikan dalam akad IMBT tidak bersifat mutlak pada akhir periode kontrak, melainkan berkembang secara proporsional seiring dengan pelunasan kewajiban pembayaran.

Interpretasi Hakim tersebut sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) Pasal 282, dimana kepemilikan penyewa atas objek IMBT diakui berdasarkan seberapa besar porsi pembayaran yang telah dipenuhi. Konsep ini mencerminkan prinsip keadilan dalam hukum ekonomi syari'ah, dimana hak kepemilikan tidak hanya tergantung pada penyelesaian kontrak secara penuh, tetapi juga mengakui kontribusi nyata yang telah diberikan oleh penyewa selama periode kontrak berlangsung. Interpretasi hakim ini juga menunjukkan bahwa ketika penyewa telah membayar lebih dari  $2/3$  nilai objek, maka kepemilikannya sudah cukup signifikan untuk dijadikan pertimbangan hukum yang kuat, bahkan dalam situasi dimana masih terdapat sisa kewajiban yang belum terpenuhi.

Lebih lanjut, konsep kepemilikan yang diinterpretasikan hakim memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kedua pihak dalam akad IMBT. Di satu sisi, mengakui hak kepemilikan proporsional penyewa yang telah beritikad baik untuk memenuhi sebagian besar kewajibannya, dan di sisi lain tetap memberikan ruang bagi penyelesaian kewajiban yang tersisa tanpa harus melalui mekanisme lelang yang dapat merugikan penyewa. Interpretasi ini menunjukkan bahwa konsep kepemilikan dalam akad IMBT bersifat fleksibel dan mengutamakan penyelesaian secara musyawarah, dimana upaya penyewa untuk melunasi sisa kewajiban tanpa melalui lelang objek IMBT dipandang sebagai solusi yang lebih sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syari'ah yang mengutamakan kemashlahatan dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam kontrak.

Menurut penulis Pertimbangan hakim dalam putusan ini menunjukkan adanya pemahaman berbeda dengan karakteristik IMBT yang ada. Hakim seakan-akan menganggap bahwa pembayaran sewa dalam IMBT secara otomatis menciptakan hak kepemilikan proporsional atas objek sewa. padahal kedudukan benda yang menjadi objek akad IMBT adalah benda sewa, oleh karena itu, pembayaran berkala yang dilakukan oleh pengguna barang serta yang diterima oleh pemilik barang adalah *ujrah* (upah atau pembayaran sewa), pembayaran sewa tersebut adalah kewajiban *musta'jir* untuk memperoleh

manfaat dari objek sewa, bukan untuk memperoleh kepemilikan.<sup>162</sup> Sehingga Interpretasi ini merubah struktur dasar akad ijarah yang telah ada, dimana pembayaran ujarah (sewa) adalah kompensasi untuk memperoleh manfaat, bukan untuk memperoleh kepemilikan. selain itu ijarah bukan dasar hukum terjadinya peralihan kepemilikan. Demikian adanya interpretasi tersebut akan mengaburkan karakteristik IMBT tersebut, karena melakukan peralihan kepemilikan pada fase ijarah.

Peralihan kepemilikan di akhir periode sewa tampak jelas pada beberapa Lembaga pembiayaan Syariah yang masing- masing memiliki ketentuan- ketentuan antara lain; PT Bank Maybank Indonesia, sebagai penyedia yang dalam skema akad IMBT memiliki alur perolehan pembiayaan yang terdiri, pertama nasabah selaku pemilik aset menjual asetnya secara prinsip Syariah kepada bank dan bank akan membayar kepada nasabah sesuai harga pembelian yang disepakati selanjutnya bank menjadi pemilik aset tersebut. kedua bank selaku pemilik aset menyewakan asset/ objek IMBT tersebut kepada nasabah dengan biaya sewa yang disepakati untuk jangka waktu tertentu. Ketiga setelah periode sewa berakhir, maka akan dilakukan pengalihan kepemilikan asset dari bank kepada nasabah. Dengan cara jual beli atau hibah sesuai kesepakatan di awal.<sup>163</sup>

---

<sup>162</sup> Mar'ie Muhamad dkk, "Aspek Hukum Pembiayaan Ijarah dan IMBT antara Fikih dan Penerapan Perbankan". *Jurnal; Media Hukum Indonesia*, vol 3, No 2, Juli 2025, hlm 7.

<sup>163</sup> Diakses dari <https://www.maybank.co.id/Business/syariah-business/IMBT>

BMT Bangun Rakyat Sejahtera Jogjakarta, Penerapan akad IMBT dalam pembiayaan di BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta yaitu, anggota terlebih dahulu melakukan akad Ijarah. Setelah masa sewa Ijarah berakhir dan anggota ingin memiliki obyek Ijarah tersebut maka BMT akan melakukan akad ulang dengan akad IMBT. Obyek sewa dalam akad IMBT yaitu barang yang dijual oleh anggota sebagai Pihak II kepada BMT selaku Pihak I, kemudian barang tersebut akan disewakan Kembali oleh BMT kepada anggota tersebut. Selama berlangsungnya masa sewa, Pihak II wajib membayar biaya sewa kepada Pihak I dengan cara diangsur atau tunai, dengan komponen pembayaran berupa pengembalian biaya Ijarah dan Ujroh. Biaya pemeliharaan barang yang disewakan akan ditanggung oleh pihak BMT. Setelah masa sewa berakhir, BMT dapat melakukan pengalihan kepemilikan aset kepada anggota dengan cara hibah ataupun jual beli.<sup>164</sup>

Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK bertentangan dengan praktik standar yang diterapkan oleh Lembaga pembiayaan syariah. Pengakuan kepemilikan parsial sebagaimana dinyatakan dalam putusan tersebut tidak sejalan dengan ketentuan kontrak IMBT yang berlaku umum, yang dengan tegas menyatakan bahwa kepemilikan objek sewa tetap berada di tangan bank hingga masa sewa berakhir. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi bank-bank syariah karena putusan pengadilan bertentangan dengan ketentuan

---

<sup>164</sup> Lasmaida khairin santosa, *Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) pada Pembiayaan di BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta*. (Yogyakarta: UII, 2018), hlm 27.

kontrak yang telah disepakati oleh para pihak. Selain itu, putusan ini juga berpotensi mendorong nasabah untuk menuntut hak kepemilikan berdasarkan proporsi pembayaran yang telah dilakukan.

Dampak dari putusan ini terhadap kepastian hukum dalam praktik IMBT sangat signifikan. Dengan mengakui kepemilikan parsial berdasarkan proporsi pembayaran sewa, putusan ini menciptakan preseden yang dapat digunakan oleh *musta'jir* lain untuk menuntut hak kepemilikan sebelum masa sewa berakhir. Hal ini berpotensi mengubah karakter IMBT dari akad sewa dengan janji pemindahan kepemilikan menjadi akad jual beli dengan angsuran, yang merupakan dua konsep hukum yang berbeda secara fundamental. Selain itu, putusan ini juga dapat mengurangi minat lembaga keuangan syariah untuk menyediakan fasilitas IMBT karena risiko hukum yang tidak terprediksi. Ketidakpastian hukum ini juga dapat merugikan pengembangan industri keuangan syariah secara keseluruhan karena mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap konsistensi penerapan prinsip syariah dalam sistem hukum Indonesia.

### 3. Perbandingan IMBT dan Leasing

Problematika hukum yang muncul dari Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK semakin kompleks ketika dikaitkan dengan praktik leasing yang berlaku di Indonesia. Leasing memiliki konsep yang hampir sama dengan IMBT. Leasing memiliki bentuk berupa pembiayaan dengan menyediakan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan tertentu,

berdasarkan pembayaran secara berkala, disertai dengan hak untuk memilih perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Dari sisi pemindahan kepemilikan, dalam leasing ada dua jenis, yaitu *operating lease* dan *financial lease*. Praktik *operating lease* adalah tidak ada pemindahan kepemilikan dari pemberi sewa kepada penyewa, baik di awal maupun di akhir periode sewa. Dalam hal ini, *operating lease* sama seperti ijarah. Ijarah merupakan akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan. Dalam *financial lease*, di akhir masa sewa penyewa mendapat pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa. Namun, praktik di lapangan dalam *financial lease* sudah tidak ada hak pilih lagi untuk membeli atau tidak membeli karena pilihan itu sudah ditentukan di awal periode.<sup>165</sup>

Namun Ijarah Muntahiya bi al-tamlik memiliki perbedaan dengan leasing konvensional. Setidaknya terdapat 3 Perbedaan yang mendasar antara ijarah muntahiya bi al-tamlik dengan *leasing* yaitu dari sisi kepemilikan aset, akad yang digunakan dan perpindahan kepemilikan. Yang pertama dalam IMBT selama masa sewa aset adalah milik bank/muajjir sedangkan dalam leasing aset menjadi milik musta'jir/nasabah. Yang kedua dalam IMBT

---

<sup>165</sup> Nasrulloh Ali. "Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia". *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 3 No. 2 Juli 2017. hlm. 264.

menggunakan akad sewa lalu dihubungkan oleh wa'ad/janji untuk jual-beli/hibah setelah masa sewa selesai, sedangkan dalam *leasing* akad sewa dan jual beli digabung menjadi satu dalam satu kontrak. Yang ketiga perpindahan kepemilikan dalam IMBT menggunakan akad baru yaitu jual-beli atau hibah setelah masa sewa selesai, sedangkan leasing hanya menggunakan akad jual beli, perpindahan kepemilikan diakui setelah seluruh pembayaran sewa diselesaikan.<sup>166</sup>

Penerapan logika *leasing* dalam kasus IMBT sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK menunjukkan adanya kerancuan metodologi hukum. Dengan mengadopsi prinsip tersebut, putusan ini secara implisit mengabaikan karakteristik khusus IMBT sebagai akad syariah yang memiliki struktur hukum yang berbeda. Hal ini berpotensi mengaburkan perbedaan antara sistem hukum syariah dan konvensional, serta mengurangi kekhasan akad-akad syariah yang seharusnya menjadi pembeda utama antara lembaga keuangan syariah dan konvensional. Jika hal ini berlanjut, maka akad-akad syariah dapat kehilangan karakteristik syariahnya dan menjadi sekedar variasi dari akad-akad konvensional dengan label syariah, yang pada akhirnya dapat merugikan kredibilitas dan legitimasi sistem keuangan syariah secara keseluruhan.

---

<sup>166</sup> Adam, P. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama 2017. hlm. 223.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa konsep kepemilikan dalam akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik berdasarkan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PTA.JK menunjukkan adanya interpretasi yang berbeda dari ketentuan hukum syariah yang berlaku. Putusan tersebut mengakui konsep kepemilikan parsial berdasarkan proporsi pembayaran sewa yang telah dilakukan, dengan menyatakan bahwa *musta'jir* telah memiliki lebih dari 2/3 nilai objek IMBT. Interpretasi ini bertentangan dengan prinsip dasar IMBT yang menegaskan bahwa kepemilikan objek sewa tetap berada sepenuhnya di tangan *mu'jir* selama masa sewa berlangsung, dan pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir melalui akad terpisah.

Putusan ini menciptakan problematika hukum bagi praktik IMBT di Indonesia karena bertentangan dengan ketentuan KHES Pasal 324 dan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 yang secara tegas mengatur bahwa pemindahan kepemilikan dalam IMBT hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir. Inkonsistensi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat merugikan para pihak, khususnya lembaga keuangan syariah yang mengandalkan kejelasan struktur kepemilikan dalam IMBT untuk manajemen risiko mereka. Selain itu, putusan ini juga berpotensi menciptakan preseden yang dapat mengubah karakter dasar IMBT dari akad sewa dengan janji pemindahan kepemilikan menjadi akad jual beli dengan angsuran, yang merupakan dua konsep hukum yang berbeda secara fundamental. Untuk

menjamin kepastian hukum dan konsistensi penerapan prinsip syariah, diperlukan harmonisasi antara putusan pengadilan dengan ketentuan hukum syariah yang berlaku, serta penyempurnaan regulasi yang dapat memberikan panduan yang jelas bagi hakim dalam memutus perkara ekonomi syariah.

## **B. Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik***

### 1. Perlindungan Hukum dalam Akad IMBT

Perlindungan hukum merupakan konsep fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan memberikan jaminan kepastian, keamanan, dan keadilan bagi setiap subjek hukum dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Menurut Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>167</sup> Menurut satjipto Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan

---

<sup>167</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya:PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 25

kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>168</sup>

Perlindungan hukum dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT) merupakan upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi keuangan syariah.<sup>169</sup> IMBT sebagai akad yang menggabungkan unsur sewa guna usaha (ijarah) dengan janji pemindahan kepemilikan (wa'd) di akhir masa sewa sangat memerlukan perlindungan hukum yang komprehensif.

Landasan hukum perlindungan para pihak dalam IMBT bersumber dari hierarki peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimulai dari UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai payung hukum umum, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai pedoman teknis, dan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT sebagai panduan syariah. Kerangka normatif ini seharusnya memberikan perlindungan yang seimbang bagi mu'jir (pemberi sewa) dan musta'jir (penyewa) dengan mengatur secara jelas mekanisme pelaksanaan akad, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta prosedur pemindahan kepemilikan yang harus dilakukan setelah masa sewa berakhir.

## 2. Bentuk Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Akad IMBT

---

<sup>168</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.74

<sup>169</sup> Sriwidayanti, Dkk. "Kedudukan Jaminan dalam Kontrak Syariah: Kajian Normatif terhadap Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik". *Jurnal ilmiah: Advokasi*, vol 13, No 02. hlm 337.

Hak dan kepentingan mu'jir yang terdampak oleh putusan ini meliputi hak kepemilikan penuh selama masa sewa yang merupakan fondasi utama akad IMBT. Dalam konsep syariah, mu'jir berhak mempertahankan status kepemilikannya atas objek sewa hingga seluruh kewajiban musta'jir terpenuhi dan masa sewa berakhir.<sup>170</sup> Hak ini tidak hanya mencakup aspek yuridis formal, tetapi juga hak ekonomis untuk menerima pembayaran sewa secara penuh sesuai dengan kesepakatan awal. Putusan yang mengakui kepemilikan parsial pada musta'jir berpotensi mengurangi posisi tawar mu'jir dalam negosiasi penyelesaian sengketa dan dapat dijadikan dasar oleh musta'jir untuk menuntut pengurangan kewajiban sewa dengan dalih telah memiliki sebagian objek.

Mekanisme perlindungan melalui jaminan dan sita conservatoir dalam kasus wanprestasi sebagaimana diatur dalam putusan pengadilan menunjukkan upaya untuk melindungi kepentingan mu'jir, namun efektivitasnya menjadi terbatas ketika pengadilan tidak mengabulkan permohonan sita jaminan objek IMBT. Penolakan sita jaminan dengan alasan bahwa musta'jir telah memiliki lebih dari 2/3 nilai objek justru merugikan mu'jir karena menghilangkan salah satu instrumen perlindungan hukum yang paling efektif dalam kasus wanprestasi. Padahal, sita jaminan seharusnya

---

<sup>170</sup> Dimyauddin. *Op.cit.*, hlm 160

dapat diletakkan atas objek yang masih sepenuhnya menjadi milik mu'jir untuk menjamin pelunasan kewajiban yang masih tersisa.

Implikasi putusan terhadap posisi bank sebagai pemilik objek IMBT menimbulkan kebutuhan akan strategi mitigasi risiko yang lebih komprehensif untuk melindungi kepentingan mu'jir di masa mendatang. Lembaga Keuangan syariah perlu mempertimbangkan penyesuaian klausul kontrak IMBT yang lebih tegas mengatur tentang status kepemilikan selama masa sewa, mekanisme penyelesaian sengketa yang mengikat, dan prosedur pemindahan kepemilikan yang jelas. Selain itu, bank juga perlu memperkuat sistem monitoring dan evaluasi terhadap kinerja pembayaran musta'jir untuk melakukan tindakan preventif sebelum terjadi wanprestasi yang dapat merugikan posisi bank sebagai mu'jir.

Hak musta'jir untuk memanfaatkan objek sewa dan memperoleh kepemilikan setelah masa sewa berakhir sesuai kesepakatan merupakan inti dari akad IMBT yang harus dilindungi secara hukum. Perlindungan ini mencakup hak untuk menggunakan objek sewa secara optimal sesuai dengan tujuan ekonomis yang disepakati, hak untuk memperoleh kepemilikan di akhir masa sewa tanpa hambatan sepanjang telah memenuhi seluruh kewajibannya, dan hak untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai status kepemilikan yang akan diperoleh.

Perlindungan terhadap hak musta'jir yang telah melakukan pembayaran sebagian besar nilai objek IMBT perlu dipertimbangkan untuk menjamin

keadilan, namun pengakuan kepemilikan parsial bukanlah solusi yang tepat karena bertentangan dengan karakteristik akad IMBT. Alternatif perlindungan yang lebih sesuai adalah melalui mekanisme kompensasi yang adil dalam hal terjadi pemutusan kontrak sebelum masa sewa berakhir, hak untuk melakukan renegotiasi jadwal pembayaran dalam kondisi tertentu, atau pemberian prioritas dalam proses lelang objek IMBT jika terpaksa dilakukan eksekusi. Demikian dijelaskan dalam pasal Pasal 55 ayat (2) bahwa Bank perlu melakukan penyelamatan pembiayaan dengan pola rescheduling, reconditioning dan restructuring. Hal ini telah dilakukan sebagai upaya pertama dalam langkah penyelamatan pembiayaan agar tidak jatuh dalam kolektibilitas Non-Performing Financing (NPF). Setelah itu Bank perlu menata kembali apakah nasabah tersebut dapat kembali lancar sesuai addendum yang telah disepakati. Apabila tidak dapat membuahkan hasil, Bank akan melakukan efektivitas terhadap eksekusi jaminan. Perlindungan ini dapat memberikan rasa keadilan bagi musta'jir tanpa harus mengubah struktur fundamental akad IMBT.

Keseimbangan antara kewajiban membayar sewa dan hak memperoleh manfaat serta kepemilikan di akhir masa merupakan aspek penting dalam perlindungan hukum musta'jir. Musta'jir berhak mendapatkan jaminan bahwa sepanjang memenuhi kewajibannya secara konsisten, hak untuk memperoleh kepemilikan di akhir masa sewa akan terlindungi dari berbagai risiko, termasuk klaim pihak ketiga, perubahan kebijakan mu'jir, atau kondisi force

majeure. Perlindungan ini dapat diwujudkan melalui klausul kontrak yang jelas, sistem escrow untuk menjamin dana pemindahan kepemilikan, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif untuk melindungi hak musta'jir dari potensi wanprestasi mu'jir.

### 3. Penyelesaian Sengketa dalam Akad IMBT

Sengketa dalam penerapan akad IMBT pada Lembaga Keuangan Syariah bisa muncul karena adanya wanprestasi, salah tafsir dalam memahami akad, atau ketidakcocokan implementasi dengan ketentuan syariah. Mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal ini telah didesain untuk menyediakan perlindungan hukum yang berkeadilan, efektif, dan selaras dengan ketentuan syariah.

#### a. Penyelesaian secara Musyawarah

Tahap pertama yang biasa ditempuh adalah penyelesaian melalui musyawarah antara Mu'jir dan Musta'jir. Cara ini sejalan dengan ajaran Islam yang mengutamakan penyelesaian secara damai dan menghindarkan sengketa yang berlarut-larut.<sup>171</sup> Penyelesaian secara musyawarah ini dijelaskan dalam fatwa MUI pada ketentuan bagian ketiga bahwa bilamana salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya

---

<sup>171</sup> Nasution, A. Qodri Azizy, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 157

dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syaria'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Pada kasus IMBT diatas penyelesaian secara musyawarah telah dilakukan antara Mu'jir dan Musta'jir, dengan adanya pengunduran jadwal pembayaran sebagaimana dijelaskan pasal 55 UU perbankan, LKS perlu melakukan penyelamatan pembiayaan dengan pola rescheduling, reconditioning dan restructuring. namun demikian Musta'jir tetap tidak melalukukan kewajibannya yaitu pembayaran sewa.

b. Penyelesaian sengketa melalui Basyarnas

Apabila penyelesaian melalui jalur internal tidak membuahkan hasil, para pihak dapat memilih menyelesaikan konflik melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), yaitu lembaga arbitrase yang mengkhususkan diri pada bidang ekonomi syariah. Putusan arbitrase ini bersifat final dan mengikat serta memiliki landasan hukum yang solid dalam sistem hukum Indonesia.

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

BASYARNAS memiliki kewenangan menyelesaikan sengketa yang muncul dari akad-akad berdasarkan syariah, termasuk IMBT,

dengan tetap mempertimbangkan prinsip keadilan dan syariah Islam. Namun demikian penyelesaian sengketa melalui Basyarnas tidak dilakukan pada kasus di atas, karena kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui pengadilan agama.

c. Penyelesaian sengketa di pengadilan agama

Apabila para pihak tidak menentukan arbitrase sebagai forum penyelesaian, maka sengketa dapat diajukan ke Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008. Kewenangan Pengadilan Agama mencakup perkara-perkara yang berhubungan dengan ekonomi syariah berdasarkan prinsip syariah. Penegasan lebih lanjut diberikan melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama memiliki yurisdiksi eksklusif dalam menangani sengketa ekonomi syariah, termasuk sengketa di sektor perbankan syariah, sehingga mengukuhkan kedudukan jalur litigasi ini secara hukum.

Pada kasus wanprestasi pembiayaan IMBT antara Mu'jir dan Musta'jir setelah tidak terpenuhinya kewajiban setelah diberikan rescheduling, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perkara tersebut melalui pengadilan agama, demikian hal tersebut telah terpenuhi dengan ketentuan yang ada.

d. Alternatif penyelesaian sengketa (ADR)

Selain melalui arbitrase maupun pengadilan, penyelesaian sengketa juga dapat ditempuh dengan mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) seperti mediasi independen atau negosiasi yang melibatkan pihak ketiga, sepanjang disetujui oleh kedua belah pihak. Jalur ini biasanya menawarkan proses yang lebih cepat, efisien, serta fleksibel dibandingkan dengan litigasi formal. Dengan demikian, sistem penyelesaian sengketa dalam akad Ijarah dan IMBT dirancang secara berlapis, dimulai dari penyelesaian internal, mediasi, arbitrase syariah melalui BASYARNAS, hingga Pengadilan Agama, yang keseluruhannya bertujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan bagi konsumen, serta menjaga prinsip keadilan dan kepatuhan terhadap Syariah.

## BAB IV

### PENUTUP

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dapat merumuskan kesimpulan dan saran sebagai berikut:

#### A. Kesimpulan

1. Ketentuan Syariah terhadap konsep kepemilikan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* telah diatur secara eksplisit pasal 324 KHES, Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, yang mensyaratkan bahwa peralihan kepemilikan hanya dapat beralih setelah masa ijarah selesai. Praktik yang terjadi putusan tersebut di atas, hakim mengakui konsep kepemilikan parsial pada fase ijarah berdasarkan proporsi pembayaran sewa yang telah dilakukan, hal ini bertentangan dengan ketentuan Syariah yang menegaskan kepemilikan hanya dapat beralih setelah masa sewa berakhir. Akibatnya transaksi yang dilakukan lebih menyerupai jual beli angsuran, di mana hakim menyatakan kepemilikan parsial pada fase *ijarah*. Kasus ini menunjukkan ketidaksesuaian terhadap ketentuan Syariah karena tidak memenuhi fase *ijarah* sebelum peralihan kepemilikan.
2. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam akad IMBT terkait adanya wanprestasi telah diatur secara signifikan pasal 283-285 KHES, yang menjelaskan pengadilan dapat menetapkan hak untuk menjual obyek *ijarah muntahiyah bi tamlik* yang tidak dapat dilunasi oleh penyewa dengan harga pasar untuk melunasi utang penyewa. Praktik yang terjadi hakim memberikan

ganti rugi sebagai perlindungan hukum para pihak untuk tercapainya keadilan substantif. Sehingga demikian tidak sesuai dengan ketentuan hukum ekonomi syariah.

## **B. Saran**

1. Saran dari penulis agar dalam penyelesaian sengketa terkait akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT), pemisahan antara fase ijarah dan fase kepemilikan harus dilakukan secara tegas. Akad pemindahan kepemilikan, baik dalam bentuk jual beli maupun hibah, seharusnya hanya boleh dibuat setelah masa ijarah selesai dan seluruh kewajiban penyewa terpenuhi secara sempurna. Ketentuan ini penting untuk menjaga keabsahan akad serta mencegah terjadinya penyimpangan makna akad IMBT menjadi jual beli angsuran. Dengan demikian, substansi akad tetap sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 324 KHES dan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002.
2. Saran dari penulis agar dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa akibat wanprestasi pada akad IMBT, hakim dan pihak terkait lebih mengedepankan mekanisme penyelesaian sengketa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 283–285 KHES. Penyelesaian seharusnya dilakukan dengan cara menjual objek akad melalui penetapan pengadilan untuk melunasi sisa utang penyewa. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dan perlindungan hukum yang lebih proporsional bagi kedua belah pihak, sekaligus memastikan bahwa

pelaksanaan hukum sejalan dengan prinsip keadilan substantif dalam hukum ekonomi syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Abdul Rachman dkk. *Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2022.

Abdoel Djamali. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009.

Ahmad Azhar Basyir. *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press, 2004.

Ahmad Sanusi Sohari. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.

\_\_\_\_\_. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2015.

Adiwarman Karim. *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2019.

\_\_\_\_\_. *Analisis Fiqih dan Keuangan*. Edisi Kelima. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

\_\_\_\_\_. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Agus Salim. *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Tiara Wacana, 2006.

Ainul Yaqin. *Fiqh Muamalah: Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020.

- Andri Soemitra. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Asep Saepudin Jahar, Euis Nurlaelawati & Jaenal Aripin. *Hukum Keluarga, Pidana & Bisnis, Kajian Perundang-Undangan Indonesia, Fiqh dan Hukum Internasional*. Jakarta: Kencana Pernadamedia Group, 2013.
- Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Banten: Unpam Press, 2018.
- Basaria Nainggolan. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Deddy Ajjir. *Fiqh Perbandingan tentang Syarat dan Rukun Jual Beli serta Relevansinya dengan Jual Beli Modern*. Jakarta: Media Publishing, 2022.
- Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Dosminikus Rato. *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Presindo, 2010.
- Elly Erawati & Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program-Gramedia, 2010.
- Fathurrahman Djamil. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Fordebi & Adesy. *Ekonomi dan Bisnis Islam*. Cetakan Pertama. Jakarta: PT Rajagrafindo, 2016.

- Ghufron A. Mas'adi. *Fiqh Muamalah Konstektual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hamzah Ya'qub. *Kode Etik Dagang dalam Islam*. Bandung: CV Diponegoro, 1992.
- Hariman Surya Siregar & Koko Khoerudin. *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.
- Hasbi Ash-Shiddieqy. *Pengantar Fiqh Muamalat*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Hasbi Ramli. *Teori Dasar Akutansi Syariah*. Jakarta: Renaisan, 2005.
- Helmi Karim. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 1993.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- \_\_\_\_\_. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010.
- \_\_\_\_\_. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana, 2011.
- Jaih Mubarak & Hasanuddin. *Fikih Muamalah Maliyyah*. Jakarta: Simbiosis Rekatama Media, 2018.
- Khotibun Umam & Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2017.
- M. Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.
- M. B. Hendrie Anto. *Pengantar Ekonomika Mikro Islami*. Yogyakarta: Ekonisia, 2003.

- M. Yahya Harahap. *Segi-segi, Hukum Kontrak*. Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Cetakan Pertama. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Bisnis Syariah*. Depok: Kencana, 2017.
- Mestika Zed. *Penelitian Kepustakaan*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008.
- Moh. Mufid. *Kaidah Fikih Ekonomi dan Keuangan Kontemporer*. Jakarta: Kencana Perandamedia Group, 2019.
- Muflihatul Bariroh & Kutbuddin Aibak. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Tulungagung: Akademia Pustaka, 2021.
- Muhammad. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- \_\_\_\_\_. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP Amp, 2002.
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Inzani dan Tazkia Cendekia, 2001.
- Munir Fuady. *Hukum Perbankan Modern*. Buku Kesatu. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Mustofa. *Fiqh Mu'Amalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali, 2016.
- Nasrun Harun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Grafindo Persada Pratama, 2007.
- Neni Sri Imaniyati. *Perbankan Syariah dalam Prespektif Hukum Ekonomi*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Neneng Nurhasanah & Panji Adam. *Hukum Perbankan Syariah, Konsep dan Regulasi*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

- Oni Sahroni & M. Hasanuddin. *Fikih Muamalah, Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2017.
- Panji Adam. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2017.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2016.
- \_\_\_\_\_. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana, 2007.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Prilla Kurnia Ningsih. *Fiqh Muamalah*. Depok: Rajawali Press, 2021.
- Qamarul Huda. *Fiqh Mu'amalah*. Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011.
- Rachmat Syafe'I. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya, 1999.
- Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2014.
- Rozalinda. *Fikih Syariah, Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2019.
- Salim Hs & Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sayyid Sabiq. *Fikih Sunnah 13*. Cetakan Ke-1. Bandung: PT. Alma'arif, 1987.
- Sinangun, Muchdarsyah. *Strategi Manajemen Bank*. Jakarta: Rineka Cipta, 2000.
- Soerjono Soekanto & Sri Mahmudji. *Penulisan Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

- Subairi. *Fikih Muamalah*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Cetakan Ke-4. Yogyakarta: Liberty, 2008.
- Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi. *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009.
- Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Taufiqur Rahman. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Lamongan: Acamedia Publication, 2021.
- Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2010.
- Wahbah Al-Zulaili. *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adillatuh*. Beirut: Darul Fikr Al-Mu'Ashirah, 2002.
- Yasardin. *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*. Jakarta: Kencana Pranandamedia Group, 2011.
- Yazid Afandi. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

#### **Jurnal dan Artikel Ilmiah**

- Abdul Rachman dkk. "Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. Vol. 8, No. 1, 2022.

- Arsyaferra Kusuma Wardani. "Konsep Kepemilikan dalam Fiqh Muamalah: Studi Perbandingan antara Kapitalisme dan Syariah." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Vol 02, No 11, Juni 2025.
- Asmuni Muhammad Thahir. "Al-Milkiyat Waduruha Fi Tanmiyat Al-Iqtisad Al-Islami." *Millah Jurnal Studi Agama: Yogyakarta Program Magister Studi Islam UII*. Vol II, No 2, Januari 2002.
- Daffa Muhammad Dzubyana dkk. "Analisis Akad IMBT dalam Persepektif Hukum Islam dan Hukum Positif Di Indonesia." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Vol. 3 No. 2. Juli 2019.
- Dwi Suci W & Dedah J. "Menerapkan Prinsip Nilai dan Moral Islam dalam Perpindahan Hak Kepemilikan Dada E-Commerce dengan System Cash On Delivery." *Ekalaya: Jurnal Ekonomi Akutansi*. Vol 2, No 4, 2024.
- Fuad Lian. "Konsep Al-Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Syariah Islamiyah." 2018.
- Ivan Setiawan & Wahyu Mustajab. "Urgensi Sertifikasi Syariah Bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah." *Mimbar Keadilan*. Vol. 15, No. 2, 2022.
- Listri Herlina. "Fungsi Bank sebagai Lembaga Intermediasi di Masa Pandemic Covid 19: Analisis Comparatif." *Jurnal Indonesia Membangun*. Vol. 20, No. 1, 2021.
- Made Pratista Yuda & Wahyu Meiranto. "Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Jumlah Kredit yang Disalurkan (Studi Empiris pada Bank yang Terdaftar

di Bursa Efek Indonesia)." *Jurnal Akuntansi dan Auditing*. Vol. 7, No. 1, 2010.

Nasrulloh Ali. "Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia". *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 3 No. 2 Juli 2017.

Sriwidiyanti dkk. "Kedudukan Jaminan dalam Kontrak Syariah: Kajian Normatif terhadap Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik." *Jurnal Ilmiah: Advokasi*. Vol 13, No 02.

Sulistiwati & Ahmad F. "Konsep Kepemilikan dalam Islam (Studi atas Pemikiran Syaikh Taqiyuddin An-Nabhani)." *Jurnal Syariah*. V(2), 2017.

Surayya Fadhilah Nasution. "Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia." *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*. Vol. IV, No. 1, 2021.

Syukron Ali. "Implementasi Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah." *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*. Vol 2 No 2, 2012.

### **Peraturan Perundang- Undangan**

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Ijarah Muntahiya Bi Tamlik (IMBT).