

“KONSTRUKSI HUKUM KLAUSUL *WA’D* HIBAH DALAM *AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK* (IMBT) DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP PRINSIP PEMISAHAN AKAD DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM”

TESIS



OLEH :

Nama Mahasiswa : M FARREL I WALDO, S.H.

No. Mahasiswa 23921098

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA”**

2026

HALAMAN JUDUL

“KONSTRUKSI HUKUM KLAUSUL *WA’D* HIBAH DALAM *AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK* (IMBT) DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP PRINSIP PEMISAHAN AKAD DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM”

TESIS



OLEH :

Nama Mahasiswa : M FARREL IWALDO, S.H.

No. Mahasiswa 23921098

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

2026



**KONTRUKSI HUKUM KLAUSUL WA"D HIBAH DALAM AKAD
IJARAH MUNTAHIYA BITTAMILIK (IMBT) DAN AKIBAT
HUKUM TERHADAP PRINSIP PEMISAHAN AKAD DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 23 Juli 2026



Yogyakarta, 23 Juli 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

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



**KONTRUKSI HUKUM KLAUSUL WA"D HIBAH DALAM AKAD
IJARAH MUNTAHIYA BITTAMILIK (IMBT) DAN AKIBAT
HUKUM TERHADAP PRINSIP PEMISAHAN AKAD DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

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

Yogyakarta, 23 Juli 2026

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,



Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,
NIK. 934100105

HALAMAN ACC

HALAMAN PERSETUJUAN



**"KONSTRUKSI HUKUM KLAUSUL *WAD* HIBAH DALAM AKAD *IJARAH*
MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) DAN IMPLIKASINYA TERHADAP
PRINSIP PEMISAHAN AKAD PERSPEKTIF HUKUM ISLAM"**

Oleh:

Nama Mahasiswa : M FARREL IWALDO, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 23921098

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Tesis
Program Studi Kenotarian Magister

Pembimbing 1

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

Yogyakarta, 13/2/2026

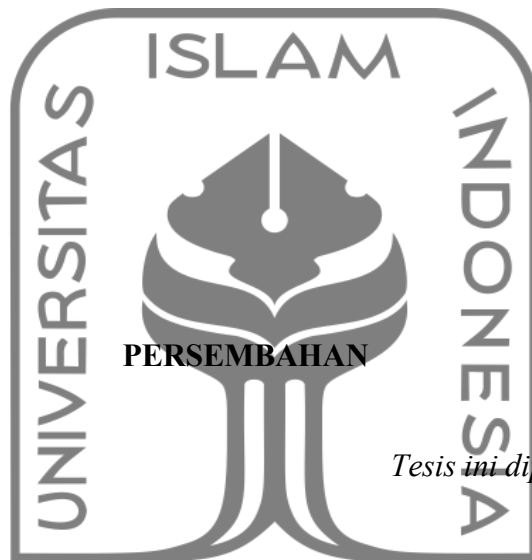
Mengetahui,
Plt. Ketua Program Studi Kenotarian Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"Ketenangan datang dari dalam diri. Jangan mencarinya di luar." kata-kata ini mengajarkan bahwa kedamaian sejati muncul saat kita bisa melepaskan ekspektasi berlebih. Tenang bukan berarti takut tenang adalah menguasai.



Tesis ini dipersembahkan untuk:

Yang tercinta kedua orang tua alm. Otto damri dan megawati.

Yang tersayang saudaraku shinta anggia prawesti

Saudara-saudara dan teman-teman yang membantu dalam menyusun tesis ini.

ORISINALITAS PENULISAN

ORISINALITAS KARYA RULIS ILMIAH / TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : M Farrel Iwaldo

NIM : 23921098

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 **“KONSTRUKSI HUKUM KLAUSUL *WA'D HIBAH* DALAM *AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK* (IMBT) DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP PRINSIP PEMISAHAN AKAD DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM”** Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang aan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubung dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunanya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ini ada pada saya, namun demi kepentingan akademik dan pengembangannya, saya memberikan wewenang kepada Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (pada pernyataan nomor 1 dan nomor 2 saya sanggup menerima sanksi administrative, akademik, serta sanksi pidana jika saya terbukti, melakukan pelanggaran dan atas pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

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

Yogyakarta 10 Juli 2026


METERAI TEMPEL
370AJX007349391
M. FARREL I WALDO

KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadiran Allah SWT atas Rahmat, berkah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Konstruksi Hukum Klausul *Wa’d Hibah* dalam *Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dan Akibat Hukum terhadap Prinsip Pemisahan Akad Dalam Perspektif Hukum Islam”**

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari selama dalam masa perkuliahan sampai penyusunan tesis ini terdapat berbagai pihak yang memberikan doa, dukungan dan bantuan kepada penulis. Maka dari itu, dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, serta Maha Mengabulkan setiap doa yang dipanjatkan oleh hamba-hamba-Nya.
2. Nabi Muhammad SAW yang telah membawa petunjuk dan kebenaran bagi umatnya.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng. Selaku rector Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sekaligus selaku pembimbing yang dengan penuh kesabaran meluangkan waktunya untuk berbagi ilmu, berdiskusi, serta memberikan arahan dan masukan serta semangat yang sangat berarti bagi penulis selama proses penyusunan tesis ini.
5. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum., selaku Plt. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku pembimbing yang dengan penuh kesabaran meluangkan waktunya untuk berbagi ilmu, berdiskusi, serta memberikan arahan dan masukan serta semangat yang sangat berarti bagi penulis selama proses penyusunan tesis ini.

7. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku penguji 1 yang telah berkenan meluangkan waktu, memberikan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini.
8. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku penguji 2 yang telah berkenan meluangkan waktu, memberikan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini.
9. Seluruh dosen pengajar Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan pembelajaran, wawasan keilmuan, serta pembinaan akademik kepada penulis selama masa studi.
10. Orang tua tercinta, Bapak Otto Damri dan Ibu Megawati yang tak pernah lelah selalu memberikan do'a, motivasi dan dukungan berupa formil maupun materil demi terselesainya tesis ini.
11. Keluarga besar yang saya cintai atas dukungannya dalam menyelesaikan tesis ini..
12. Teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas dukungan dan bantuan yang diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih belum sepeuhnya sempurna. Untuk itu, segala bentuk masukan, kritikan, dan saran yang membangun sangat diharapkan sebagai bahan perbaikan di masa mendatang. Penulis juga memandang bahwa selesainya masa studi ini bukanlah akhir, melainkan Langkah awal untuk menghadapi tantangan dan tanggung jawab selajutnya. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi banyak pihak.

Yogyakarta, 10 Juli 2026
Penulis



M. FARREL IWALDO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN ACC.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
PERSEMBAHAN	vii
ORISINALITAS PENULISAN	viii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Orisinalitas Penelitian	11
F. Tinjauan Pustaka.....	17
G. Metodologi Penelitian.....	28
H. Kerangka Tesis	33
BAB II KERANGKA TEORETIS DAN KONSEPTUAL KONSTRUKSI	
KLAUSULA WA'D HIBAH DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH	
BITTAMLIK BERDASARKAN PRINSIP PEMISAHAN AKAD	
A. Landasan Teori.....	35

1. Landasan Teori.....	35
2. Toeri Kepastian Hukum.....	36
3. Teori Akibat Hukum	38
4. Teori Keabsahan Perjanjian.....	39
B. Tinjauan Umum tentang Akad dalam Hukum Islam	41
1. Rukun dan Syarat Akad	44
2. Asas – Asas Akad Syariah.....	46
C. <i>Wa’ad</i> dalam Hukum Islam dan Keuangan Syariah.....	47
1. <i>Wa’d, Iltizam, dan Akad</i>	50
2. Konsep Hibah dalam Hukum Islam	51
D. <i>Ijarah</i> dalam Hukum Islam	53
E. <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)</i>	55
1. Unsur Pokok dalam IMBT	59
2. Objek, Manfaat, dan <i>Ujrah</i> dalam IMBT	61
F. <i>Hybrid Contract</i> dalam Akad Syariah	62
1. Pengertian dan Ruang Lingkup <i>Hybrid Contract</i>	63
2. Latar Belakang Perkembangan <i>Hybrid Contract</i>	64
3. Rukun dan Syarat dalam <i>Hybrid Contract</i>	65
4. Bentuk dan Pola <i>Hybrid Contract</i>	67
5. Batasan Syariah terhadap <i>Hybrid Contract</i>	68
6. Kedudukan <i>Hybrid Contract</i> dalam IMBT.....	69
G. Prinsip Pemisahan Akad	70

1. Larangan Riba, <i>Gharar</i> , dan Rekayasa Formal	72
2. Kontruksi Hukum Klausula <i>Wa'd</i> Hibah dalam IMBT	74
3. Perbedaan IMBT dengan Pembiayaan Konvensional	77
 BAB III KONSTRUKSI HUKUM KLAUSULA <i>WA'D</i> PEMINDAHAN KEPEMILIKAN MELALUI HIBAH DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT)	
A. Konstruksi Hukum Klausula <i>Wa'd</i> Pemindahan Kepemilikan Melalui Hibah dalam Akad <i>Ijarah</i> Muntahiyah Bittamlik Ditinjau dari Prinsip Pemisahan Akad dalam Hukum Islam	80
B. Akibat Hukum terhadap Keabsahan Akad IMBT Apabila Klausula <i>Wa'd</i> Pemindahan Kepemilikan Melalui Hibah Dirumuskan sebagai Klausula yang Menimbulkan Akibat Perpindahan Kepemilikan Sejak Awal Akad <i>Ijarah</i>	93
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	106
B. Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	110

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu	17
-------------------------------------	----



ABSTRAK

Penelitian ini membahas permasalahan klausul *wa'd* hibah dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) yang berpotensi mengaburkan batas antara janji pemindahan kepemilikan dan akad hibah. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis konstruksi hukum klausul *wa'd* hibah dalam IMBT serta akibat hukumnya apabila klausul tersebut dirumuskan seolah-olah memindahkan kepemilikan sejak awal akad ijarah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, hukum Islam, dan analitis. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, fatwa DSN-MUI, KHES, serta literatur hukum ekonomi syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausul *wa'd* hibah harus ditempatkan sebagai janji pemindahan kepemilikan setelah masa ijarah berakhir, bukan sebagai akad hibah yang berlaku sejak awal. Apabila klausul tersebut dirumuskan secara tidak tepat, maka dapat menimbulkan ketidakjelasan status objek, kedudukan ujah, dan pembagian risiko kepemilikan. Kesimpulannya, klausul *wa'd* hibah yang tepat harus menegaskan pemisahan antara ijarah sebagai akad pemanfaatan, *wa'd* sebagai janji, dan hibah sebagai akad pemindahan kepemilikan agar IMBT tetap sesuai dengan prinsip hukum Islam.

Kata kunci: *wa'd* hibah, IMBT, pemisahan akad, hukum Islam.

ABSTRACT

This study discusses the problem of wa'd grant clauses in the Ijarah Muntahiya Bittamluk (IMBT) contract which has the potential to blur the boundary between the promise of transfer of ownership and the grant contract. The purpose of this study is to analyze the legal construction of the wa'd grant clause in IMBT and its legal consequences if the clause is formulated as if it transfers ownership from the beginning of the ijarah contract. This research uses normative legal methods with legislative, conceptual, Islamic law, and analytical approaches. Legal materials were obtained through literature studies on laws and regulations, fatwas of DSN-MUI, KHES, and sharia economic law literature. The results of the study show that the wa'd grant clause should be placed as a promise to transfer ownership after the ijarah period ends, not as a grant contract that is valid from the beginning. If the clause is formulated incorrectly, it can cause ambiguity in the status of the object, the position of the ujah, and the distribution of ownership risk. In conclusion, the appropriate wa'd grant clause must emphasize the separation between ijarah as a utilization contract, wa'd as a promise, and grant as a transfer of ownership contract so that IMBT remains in accordance with the principles of Islamic law.

Keywords: wa'd hibah, IMBT, separation of contracts, Islamic law.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan pembiayaan syariah di Indonesia menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat terhadap instrumen pembiayaan tidak hanya diukur dari efisiensi ekonomi, tetapi juga dari kesesuaiannya dengan prinsip hukum Islam. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menempatkan prinsip syariah sebagai prinsip hukum Islam yang menjadi dasar kegiatan perbankan syariah melalui fatwa lembaga yang berwenang.¹ Akad berfungsi sebagai dasar hubungan hukum yang mengikat para pihak, bukan sekadar formulir administratif. Pembiayaan dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli melalui *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*, selanjutnya disebut IMBT, juga telah memperoleh pengakuan dalam hukum positif.²

Pengakuan normatif tersebut tidak otomatis menutup ruang masalah hukum. IMBT merupakan akad yang secara fungsional mempertemukan sewa-menyewa dengan rencana pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa. Penelitian mengenai *hybrid contract* menunjukkan bahwa kombinasi akad dalam produk keuangan syariah dapat diterima sepanjang struktur akadnya dipisahkan dan tidak menimbulkan ketidakjelasan akibat hukum.³ Oleh karena

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 3.

² Ahmad Munif, "Inovasi Akad dalam Bentuk Hybrid Contract (Kajian Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 (Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik).", *Jurnal Bimas Islam*, 10.4 (2017), Hlm. 683. <https://doi.org/10.37302/jbi.v10i4.40>. diakses tgl, 05 Februari 2026, pkl. 10.00 WIB.

³ Setiawan, "Hybrid Contract dalam Transaksi Syariah Perspektif Maqashid Syariah", *AL-MANHAJ*, 4.2 (2022), hlm. 709. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.2719> diakses tgl, 11 Februari 2026, pkl. 10.20 WIB.

itu, penelitian ini tidak mempersoalkan kebolehan IMBT secara umum, melainkan menelaah batas konstruksi klausul *wa'd hibah* dalam IMBT.

Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 menjadi dasar utama dalam menentukan konstruksi IMBT. Fatwa tersebut menegaskan bahwa rukun dan syarat *ijarah* tetap berlaku dalam IMBT, sehingga karakter dasar sewa-menyewa tidak boleh hilang hanya karena pada akhir masa sewa terdapat rencana pemindahan kepemilikan.⁴ Objek *ijarah* tetap berupa manfaat atas barang, bukan kepemilikan barang. Konsekuensinya, selama masa *ijarah* berlangsung, penyewa memperoleh hak manfaat, sedangkan kepemilikan objek tetap berada pada pemberi sewa. Ketentuan paling penting dalam fatwa tersebut adalah pemisahan antara akad *ijarah* dan akad pemindahan kepemilikan. Akad *ijarah* wajib dilaksanakan lebih dahulu, sedangkan pemindahan kepemilikan melalui jual beli atau pemberian hanya boleh dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Janji pemindahan kepemilikan yang dibuat di awal berkedudukan sebagai *wa'd* dan tidak langsung memindahkan hak milik. Primadhany juga menegaskan bahwa IMBT dapat dibenarkan apabila *ijarah* dan akad pemindahan hak tidak berlangsung bersamaan.⁵ Titik inilah yang menjadi dasar masalah hukum dalam penelitian ini.

Konsep hybrid contract dalam transaksi syariah lahir karena transaksi modern sering membutuhkan lebih dari satu bentuk akad. Setiawan menjelaskan bahwa multi akad diperdebatkan dalam hukum Islam, tetapi dapat digunakan apabila setiap akad berdiri pada struktur yang jelas dan tidak

⁴ DSN-MUI, *Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002, Ketentuan Umum*.

⁵ Primadhany, "Analisis Konsep Shafqatini Fi Shafqatin pada Hybrid Contract Produk Perbankan Syariah", *Journal Evidence of Law*, Vol. 2.No. 2 (2023), hlm. 75. <https://doi.org/10.59066/jel.v2i2.277> diakses tgl, 11 Februari 2026, pk. 11.00 WIB.

dilakukan secara serentak dengan akibat hukum yang bercampur. Hybrid contract tampak dari adanya hubungan *ijarah* selama masa sewa dan rencana pemindahan kepemilikan setelah masa sewa berakhir. Karena itu, persoalan hukum bukan terletak pada jumlah akad, melainkan pada batas antar-akad.

Busni dan kawan-kawan menjelaskan bahwa IMBT pada dasarnya menggabungkan *ijarah* dengan jual beli atau hibah pada akhir masa sewa, dan dalam praktik tertentu dapat disertai akad lain seperti wakalah. Kompleksitas tersebut menuntut kehati-hatian dalam penyusunan klausul.⁶ Abdulahanaa menyatakan bahwa keabsahan multi akad harus dinilai dari kesesuaian rukun, syarat, serta tidak adanya larangan syariah dalam rangkaian akad. Maka, klausul *wa'd* hibah tidak boleh dirumuskan seolah-olah hibah telah terjadi sejak awal akad *ijarah*.⁷

Masalah yuridis yang hendak diangkat dalam tesis ini terletak pada penggunaan klausul hibah yang berpotensi menimbulkan kesan peralihan hak otomatis. Misalnya, klausul yang menyatakan bahwa objek sewa otomatis menjadi milik penyewa setelah seluruh sewa dilunasi. Rumusan seperti itu dapat mengaburkan perbedaan antara *wa'd* hibah dan akad hibah. bahwa *wa'd* dalam IMBT memiliki konsekuensi penting karena pelaksanaan atau tidak terlaksananya janji dapat mempengaruhi eksistensi relasi IMBT.⁸

⁶ Darti Busni, Doli Witro, Raid Alghani, Iwan Setiawan, dan Nana Herdiana Abudurrahman, "Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik in Indonesia Sharia Financial Institutions", *Ekbis*, 6.1 (2022), hlm. 59-60. <https://ejournal.uin-suka.ac.id/febi/ekbis/article...> diakses tgl, 11 Februari 2026, pkl. 11.00 WIB.

⁷ Abdulahanaa, *Kaidah-kaidah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract) & Desain Kontrak Ekonomi Syariah* (Yogyakarta: Trust Media Publishing, 2020).

⁸ Nun Harrieti, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Dengan Janji (Wa'd) Hibah Pada Perbankan Syariah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, Vol 10.No. 2 (2017), hlm. 207-208. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.v7i1.58467> diakses tgl, 12 Februari 2026, pkl. 11.00 WIB.

Hukum akad syariah janji berbeda dengan akad. *Wa'd* merupakan pernyataan kesanggupan, sedangkan akad merupakan tindakan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban secara langsung. Abdul Wahab menempatkan hybrid contract sebagai konstruksi yang menuntut pemahaman terhadap fungsi setiap akad agar tidak terjadi pencampuran akibat hukum. Pada titik ini, kesalahan redaksi klausul dapat berakibat serius. Al Farisi menunjukkan bahwa kesalahan konstruksi IMBT dalam akta notaris dapat berdampak pada penilaian akad sebagai fasid. Karena itu, isu klausul *wa'd* hibah adalah masalah hukum, bukan sekadar masalah bahasa.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau KHES memberikan dasar penting untuk menilai keabsahan dan kepatutan klausul IMBT. Pasal 21 KHES menempatkan akad pada asas sukarela, amanah, kehati-hatian, saling menguntungkan, kesetaraan, transparansi, itikad baik, sebab yang halal, kebebasan berkontrak, dan tertulis.⁹ Klausul *wa'd* hibah harus memenuhi asas-asas tersebut. Asas transparansi, misalnya, menuntut agar penyewa memahami bahwa ia belum menjadi pemilik objek selama masa *ijarah* berlangsung. Asas kehati-hatian menuntut agar pemindahan hak tidak disamarkan dalam bahasa sewa.

KHES juga mengatur rukun akad yang meliputi para pihak, objek akad, tujuan pokok akad, dan kesepakatan. Dalam IMBT, *ijarah* memiliki objek berupa manfaat, sedangkan hibah memiliki objek berupa pemindahan kepemilikan. Perbedaan objek itu harus tercermin dalam klausul. UU Perbankan Syariah juga menegaskan bahwa kegiatan usaha syariah harus

⁹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 21.*

terhindar dari riba, maisir, gharar, haram, dan zalim. menunjukkan bahwa persoalan objek akad dapat tetap menimbulkan gharar secara material meskipun secara formal terlihat benar. Klausul *wa'd* hibah perlu diuji dari sisi bentuk dan substansi.¹⁰

Konstruksi klausul *wa'd* hibah dalam IMBT perlu ditempatkan sebagai persoalan yuridis karena masalahnya bukan pada kebolehan IMBT sebagai produk pembiayaan, melainkan pada cara kontrak merumuskan hubungan antara sewa dan pemindahan kepemilikan. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 menegaskan bahwa akad *ijarah* harus dilaksanakan lebih dahulu, sedangkan pemindahan kepemilikan melalui jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Dengan demikian, janji hibah di awal akad tidak boleh diposisikan sebagai peralihan hak milik yang langsung berlaku.¹¹

Batas tersebut juga sejalan dengan POJK No. 31/POJK.05/2014 yang membedakan *ijarah* sebagai pemindahan manfaat tanpa pemindahan kepemilikan, sedangkan IMBT merupakan *ijarah* yang disertai janji pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* selesai. Klausul yang menyatakan bahwa objek sewa “otomatis menjadi milik penyewa” setelah seluruh pembayaran lunas berpotensi mengaburkan status *wa'd* sebagai janji. IMBT memang mengandung dua bentuk relasi, yaitu *ijarah* dan akad pemindahan hak di akhir masa *ijarah*. Titik inilah yang menjadi problem

¹⁰ Aksamawanti, “Gharar: Hakikat dan Pengaruhnya terhadap Akad”, *Jurnal Studi Al-Qur'an Dan Hukum*, 5.1 (2019), hlm. 45-50. <https://doi.org/10.32699/syariati.v5i01.1184> diakses tgl, 12 Februari 2026, pkl. 11.00 WIB.

¹¹ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 108

hukum: apakah klausul *wa'd* hibah hanya menjadi janji, atau justru menimbulkan akibat hukum seperti akad hibah sejak awal.¹²

Perbedaan antara *wa'd* hibah dan akad hibah menjadi dasar konseptual penelitian ini. Akad dalam hukum adat adalah tindakan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban secara langsung, sedangkan *wa'd* merupakan pernyataan kesanggupan untuk melakukan tindakan hukum pada masa yang akan datang. Rukun akad meliputi pihak yang berakad, objek akad, tujuan pokok akad, dan *sighat* berupa *ijab qabul*. Jika rukun dan akibat hukum setiap akad berbeda, maka klausul IMBT harus membedakan secara jelas antara akad *ijarah* dan akad hibah.¹³

Ijarah memiliki objek berupa manfaat barang, sedangkan hibah memiliki objek berupa pemindahan hak milik. Fiqh muamalah hibah dipahami sebagai pemberian hak milik tanpa imbalan, dan kepemilikan menjadi sempurna setelah barang hibah diterima oleh penerima hibah.¹⁴ Artinya, hibah tidak cukup hanya disebut dalam klausul awal, tetapi harus dilakukan melalui tindakan hukum yang sesuai setelah masa *ijarah* selesai. KHES memperkuat batas ini melalui asas kehati-hatian, transparansi, itikad baik, sebab yang halal, serta ketentuan bahwa rukun akad mencakup para pihak, objek, tujuan pokok, dan kesepakatan. Karena itu, redaksi *wa'd* hibah harus menjaga agar penyewa memahami bahwa selama masa *ijarah* ia hanya memiliki hak manfaat, bukan hak milik atas objek.¹⁵

¹² Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoretis dan Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010).

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 72-73

¹⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah* (Kairo: Dar al-Fath, 2000), hlm. 256-257

¹⁵ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 21.*

Teori hybrid contract, keabsahan multi akad tidak ditentukan semata-mata oleh jumlah akad, tetapi oleh kejelasan hubungan antar-akad. Abdulahanaa menegaskan bahwa keabsahan multi akad harus dinilai dari terpenuhinya rukun dan syarat masing-masing akad serta tidak adanya larangan syariah dalam rangkaian akad tersebut. IMBT tidak dapat dibaca sebagai peleburan penuh antara *ijarah* dan hibah, karena kedua akad itu memiliki karakter dan akibat hukum yang berbeda.

Hybrid contract dibutuhkan untuk menjawab kompleksitas transaksi modern, tetapi penggabungan akad tetap harus ditempatkan dalam koridor *maqashid* syariah dan tidak dilakukan secara serentak dengan akibat hukum yang bercampur.¹⁶ Pada IMBT, fungsi *wa'd* hibah adalah menjembatani tahap sewa menuju tahap pemindahan kepemilikan. Fungsi itu berubah problematik apabila klausulnya dirumuskan terlalu mengikat hingga menyerupai pengalihan hak otomatis. Hukum asal multi akad memang dapat diterima dalam muamalah, tetapi kebolehan tersebut tidak berlaku apabila struktur akad menimbulkan riba, gharar, atau rekayasa akad yang menyimpang. Maka, klausul *wa'd* hibah perlu diuji bukan hanya dari istilah yang digunakan, tetapi juga dari akibat hukum yang dilahirkannya.

Sudut hukum positif, masalah klausul *wa'd* hibah berkaitan dengan kepastian hukum dan kepatuhan syariah. POJK No. 31/POJK.05/2014 membolehkan kegiatan pembiayaan syariah menggunakan akad tunggal maupun gabungan akad, tetapi tetap mensyaratkan kepatuhan terhadap prinsip syariah dan larangan gharar, *maysir*, riba, *zhulm*, *risywah*, serta objek haram.

¹⁶ Hasanuddin, “Hybrid Contract dalam Perspektif Maqashid Al-Syariah,” *Jurnal Ijtihad: Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan*, 15.2 (2015), hlm. 141.

Artinya, gabungan akad dalam IMBT tidak boleh menimbulkan ketidakjelasan mengenai kapan hak manfaat berakhir dan kapan hak milik mulai berpindah.¹⁷

Kedudukan fatwa DSN-MUI juga penting karena menjadi sumber normatif dalam praktik pembiayaan syariah. Rahman Ambo Masse menjelaskan bahwa fatwa DSN-MUI di bidang ekonomi syariah lahir sebagai ijtihad kolektif untuk menjawab perkembangan transaksi modern dan dapat menjadi sumber hukum materiel bagi praktik keuangan syariah.¹⁸ Urutan normatif dalam fatwa IMBT harus diterjemahkan secara jelas ke dalam klausul kontrak. Berdasarkan uraian tersebut, kebaruan penelitian ini terletak pada penggeseran fokus dari kebolehan IMBT secara umum menjadi problem konstruksi klausul *wa'd* hibah. Banyak kajian telah membahas IMBT sebagai hybrid contract, tetapi belum semua menempatkan redaksi *wa'd* hibah sebagai pusat masalah hukum. bahwa selama masa ijarah, kepemilikan objek pembiayaan tetap berada pada pemberi sewa, sedangkan pengalihan hak baru dilakukan setelah masa sewa berakhir atau kewajiban terpenuhi.¹⁹ Jika klausul menyatakan pengalihan otomatis, maka perbedaan antara *wa'd* hibah dan akad hibah menjadi kabur.

Problem tersebut relevan untuk penelitian hukum normatif karena objek kajiannya adalah norma, asas, konsep, dan akibat hukum dari klausul, bukan perilaku empiris nasabah. Kajian terbaru mengenai aspek hukum IMBT juga menunjukkan bahwa ketentuan IMBT masih menyisakan ruang penafsiran mengenai kekuatan hukum dan pemindahan kepemilikan. Karena itu, tesis ini

¹⁷ Otoritas Jasa Keuangan, *Peraturan OJK No. 31/POJK.05/2014*, Pp. 9-10.

¹⁸ Rahman Ambo Masse, *Fatwa DSN-MUI dalam Pengembangan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka belajar, 2018).

¹⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012).

akan menganalisis bagaimana klausul *wa'd* hibah seharusnya dikonstruksikan agar tidak berubah menjadi hibah sejak awal akad *ijarah*. Penelitian ini diharapkan menghasilkan argumentasi preskriptif bahwa klausul *wa'd* hibah harus dirumuskan sebagai janji pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* selesai, disertai kewajiban membuat akad hibah tersendiri. IMBT tetap menjaga prinsip pemisahan akad dan tidak berubah menjadi skema sewa beli konvensional yang hanya diberi label syariah.

B. Rumusan Masalah

Atas latar belakang masalah tersebut diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Bagaimana konstruksi hukum klausul *wa'd* hibah dalam akad *ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) ditinjau dari prinsip pemisahan akad dalam hukum Islam ?
2. Apa akibat hukum terhadap keabsahan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) apabila klausul *wa'd* hibah dirumuskan seolah-olah pemindahan kepemilikan telah terjadi sejak awal akad *ijarah*?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang akan dilakukan adalah untuk;

1. Untuk menganalisis dan memahami konstruksi hukum klausul *wa'd* hibah dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) berdasarkan prinsip pemisahan akad dalam hukum Islam.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap keabsahan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) apabila klausul *wa'd* hibah dirumuskan seolah-olah pemindahan kepemilikan telah terjadi sejak awal akad *ijarah*.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum ekonomi syariah mengenai konstruksi *hybrid contract* dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Penelitian ini diharapkan mampu memperkaya kajian akademik mengenai kedudukan hukum *wa'd* hibah dalam IMBT, terutama berkaitan dengan batas antara janji pemindahan kepemilikan dan akad hibah yang melahirkan akibat hukum. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam memahami penerapan prinsip pemisahan akad sebagai salah satu prinsip penting dalam menjaga keabsahan transaksi syariah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang terlibat dalam penyusunan dan pelaksanaan akad IMBT, khususnya lembaga keuangan syariah, notaris, serta praktisi hukum ekonomi syariah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam merumuskan klausul *wa'd* hibah yang lebih tepat, jelas, dan sesuai dengan prinsip hukum Islam, sehingga tidak menimbulkan kekaburan antara akad *ijarah* dan akad pemindahan kepemilikan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi para pembuat kontrak mengenai pentingnya pemisahan akibat hukum setiap akad guna menciptakan kepastian hukum dan menjaga kepatuhan syariah dalam praktik IMBT.

E. Orisinalitas Penelitian

Penulis memastikan tidak adanya pengulangan pada penelitian yang akan diteliti, telah dilakukan penelusuran penelitian terdahulu untuk memastikan keorisinalan penelitian.

No	Penulis	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
1.	Nun Harieti.	Penerapan Prinsip Syariah pada Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> dengan Janji (Wa'd) Hibah pada Perbankan Syariah (Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam, Vol. 10 No. 2, 2020, hlm. 201–213).	Penelitian ini sama-sama membahas pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> (IMBT) yang menggunakan janji (wa'd) hibah. Keduanya juga menempatkan pemisahan antara akad <i>ijarah</i> dan akad hibah sebagai syarat penting agar pembiayaan tetap sesuai dengan prinsip syariah.	Penelitian Harieti lebih menekankan mekanisme pembiayaan IMBT dengan janji hibah pada perbankan syariah serta perlindungan hukum bagi nasabah apabila janji hibah diputuskan sepihak. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada konstruksi hukum redaksi klausul <i>wa'd</i> hibah dalam akad IMBT dan akibat hukumnya apabila klausul tersebut diposisikan seolah-olah sebagai pemindahan kepemilikan sejak awal akad <i>ijarah</i> . Dengan demikian,

No	Penulis	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
				penelitian penulis lebih menitikberatkan pada problem perumusan klausul dan prinsip pemisahan akad dalam perspektif hukum Islam.
2.	R. Susetiyono Kurnianto. Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Mataram.	Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip <i>ijarah</i> Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Syariah (Dialogia Iuridica, Vol. 9 No. 1, 2017, hlm. 001–012).	Penelitian ini memiliki kesamaan karena sama-sama berada dalam ruang lingkup hukum kenotariatan dan hukum ekonomi syariah, serta membahas keabsahan akad IMBT dan peralihan hak atas objek sewa yang berkaitan dengan janji hibah.	Penelitian Kurnianto mengkaji keabsahan akad sewa-menyewa berdasarkan prinsip IMBT pada bank syariah serta perlindungan hukum terhadap musta'jir. Fokus utamanya adalah penilaian keabsahan IMBT dan perlindungan hukum nasabah secara umum. Sedangkan penelitian penulis secara lebih spesifik mengkaji bagaimana klausul <i>wa'd</i> hibah harus dikonstruksikan agar tidak menimbulkan kesan

No	Penulis	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
				peralihan hak otomatis dan tidak mencampurkan akibat hukum akad <i>ijarah</i> dengan akad hibah.
3.	Mustofa Abdul Basir, Dian Prihanto, Idhofi Fahrizal, dan Neni Sri Imaniyati.	Legal Consequences and Responsibility of Wa'ad Bonding Power to Sharia Compliance in Akad Al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik (Media Syari'ah, Vol. 24 No. 1, 2022, hlm. 95–111).	Penelitian ini sama-sama membahas kedudukan <i>wa'd</i> dalam akad IMBT serta konsekuensi hukumnya terhadap kepatuhan syariah. Keduanya juga menyoroti adanya persoalan ketika janji pemindahan kepemilikan dipahami sebagai sesuatu yang dapat menimbulkan akibat hukum terhadap hubungan para pihak.	Penelitian Basir dan kawan-kawan membahas kekuatan mengikat <i>wa'd</i> serta konsekuensi hukumnya terhadap <i>sharia compliance</i> dalam akad IMBT secara umum. Sementara penelitian penulis menempatkan redaksi klausul <i>wa'd</i> hibah sebagai pusat analisis, terutama ketika klausul tersebut dirumuskan seperti akad hibah yang langsung memindahkan kepemilikan sejak awal. Perbedaan pokoknya terletak pada fokus penelitian penulis yang diarahkan pada konstruksi

No	Penulis	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
				klausul dan implikasinya terhadap prinsip pemisahan akad.
4.	Darti Busni, Iwan Setiawan, Doli Witro, dan Nana Herdiana Abdurrahman.	Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik in Indonesia Sharia Financial Institutions (EkBis: Jurnal Ekonomi dan Bisnis, Vol. 6 No. 1, 2022, hlm. 59–73).	Penelitian ini memiliki persamaan karena sama-sama membahas IMBT sebagai bentuk hybrid contract dalam lembaga keuangan syariah di Indonesia. Keduanya juga mengakui bahwa IMBT memadukan akad <i>ijarah</i> dengan akad pemindahan kepemilikan, baik melalui jual beli maupun hibah pada akhir masa sewa.	Penelitian Busni dan kawan-kawan lebih menitikberatkan implementasi konsep hybrid contract dalam produk leasing dan IMBT pada lembaga keuangan syariah. Penelitian tersebut belum secara khusus menjadikan redaksi klausul <i>wa'd</i> hibah sebagai objek masalah hukum. Adapun penelitian penulis tidak hanya melihat IMBT sebagai hybrid contract, tetapi menganalisis batas normatif klausul <i>wa'd</i> hibah agar tidak mencampurkan akibat hukum <i>ijarah</i> dan hibah.

No	Penulis	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
45.	Nasrulloh Ali Munif.	Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia (Ahkam: Jurnal Hukum Islam, Vol. 4 No. 1, 2016, hlm. 57–80).	Penelitian ini sama-sama membahas akad IMBT dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif di Indonesia. Keduanya juga menempatkan IMBT sebagai akad kontemporer yang menggabungkan unsur sewa-menyewa dengan kepemilikan pada akhir masa sewa.	Penelitian Munif mengkaji IMBT secara luas dari perspektif hukum Islam dan hukum positif, termasuk kedudukan IMBT sebagai perjanjian tidak bernama dan pemenuhan syarat sah perjanjian. Sedangkan penelitian penulis lebih terbatas dan mendalam pada klausul <i>wa'd</i> hibah dalam IMBT, terutama akibat hukum apabila klausul tersebut mengaburkan batas antara janji hibah dan akad hibah.
6.	Jaih Mubarak.	Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Anatomi Kontrak Bisnis (Al-Qalam,	Penelitian ini memiliki kesamaan karena sama-sama membahas IMBT dari sudut konstruksi kontrak.	Penelitian Mubarak membahas IMBT dalam perspektif anatomi kontrak bisnis secara konseptual. Penelitian tersebut belum secara khusus menguji

No	Penulis	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
		Vol. 26 No. 2, 2009, hlm. 193–212).	Keduanya juga menyoroti pentingnya memahami anatomi kontrak IMBT agar hubungan antara <i>ijarah</i> dan pemindahan kepemilikan tidak dipahami secara keliru.	redaksi klausul <i>wa'd</i> hibah sebagai potensi problem hukum dalam pemisahan akad. Penelitian penulis mengambil ruang yang lebih spesifik, yaitu menilai bagaimana klausul <i>wa'd</i> hibah dirumuskan dan apa akibat hukumnya bila klausul tersebut menimbulkan kesan peralihan hak milik sejak awal masa <i>ijarah</i> .
7.	Muhammad Maksum.	Al-Wa'd as Muhallil of Multi Contract: Ambiguity of Applying Al-Wa'd in Modern Transaction (Karsa: Journal of Social and Islamic	Penelitian ini sama-sama membahas kedudukan <i>wa'd</i> dalam transaksi modern dan hubungannya dengan multi akad. Keduanya juga melihat <i>wa'd</i> sebagai instrumen	Penelitian Maksum membahas <i>wa'd</i> dalam multi contract secara umum dan menyoroti ambiguitas penerapannya dalam transaksi modern. Penelitian penulis lebih spesifik menerapkan persoalan tersebut pada akad IMBT dengan skema sewa yang

No	Penulis	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
		Culture, Vol. 24 No. 2, 2016).	yang dapat digunakan dalam struktur transaksi syariah modern, tetapi berpotensi menimbulkan ambiguitas apabila tidak ditempatkan secara tepat.	berujung hibah. Dengan demikian, kebaruan penelitian penulis terletak pada analisis klausul <i>wa'd</i> hibah dalam IMBT dan implikasinya terhadap prinsip pemisahan akad dalam hukum Islam.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya terdapat persamaan dan perbedaan yang menunjukkan bahwa penelitian penulis adalah orsinal.

F. Tinjauan Pustaka

1. Landasan Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum digunakan sebagai dasar untuk membaca pentingnya kejelasan redaksi klausul dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Dalam penelitian ini, kepastian hukum tidak hanya dipahami sebagai keberadaan aturan tertulis, tetapi juga sebagai keadaan ketika para pihak dapat mengetahui dengan jelas kapan hak dan kewajiban lahir, berubah, dan berakhir. Sudikno

Mertokusumo menjelaskan bahwa hukum harus memperhatikan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan dalam pelaksanaannya.²⁰ Dalam konteks IMBT, kepastian hukum menuntut agar klausul *wa'd* hibah tidak menciptakan kesan bahwa hak milik telah berpindah sejak awal akad ijarah.

Peter Mahmud Marzuki menegaskan bahwa aturan hukum berfungsi sebagai pedoman perilaku sekaligus pembatas tindakan para subjek hukum, sehingga pelaksanaan aturan yang konsisten akan melahirkan kepastian hukum.²¹ Pemikiran tersebut relevan untuk menilai klausul *wa'd* hibah karena klausul dalam kontrak syariah bukan sekadar susunan bahasa, melainkan instrumen yang menentukan kedudukan para pihak. Apabila klausul tidak membedakan antara janji hibah dan akad hibah, maka para pihak dapat keliru memahami status kepemilikan objek IMBT.

b. Teori Akad dalam Hukum Islam

Teori akad dalam hukum Islam menjadi landasan utama penelitian ini karena IMBT tersusun dari relasi hukum yang berbasis akad. Syamsul Anwar menjelaskan bahwa akad merupakan pertemuan ijab dan qabul yang menunjukkan kehendak para pihak untuk menimbulkan akibat hukum pada objek tertentu.²² Dengan demikian, suatu klausul baru dapat dinilai sah apabila objek, tujuan,

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: CV Maha Karya Pustaka, 2019), hlm. 223.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 136-137.

²² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 68-72.

dan akibat hukumnya dapat dibedakan secara jelas. Posisi ini penting karena *ijarah* dan hibah melahirkan akibat hukum yang berbeda: *ijarah* memberi hak manfaat, sedangkan hibah memindahkan hak milik.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau KHES juga menempatkan akad pada asas sukarela, amanah, kehati-hatian, saling menguntungkan, kesetaraan, transparansi, itikad baik, sebab yang halal, kebebasan berkontrak, dan tertulis.²³ Asas transparansi dan kehati-hatian menjadi relevan ketika klausul *wa'd* hibah dirumuskan dalam IMBT. Klausul tersebut harus menjelaskan bahwa penyewa belum menjadi pemilik selama masa *ijarah* berlangsung dan bahwa pemindahan hak baru dapat dilakukan melalui akad tersendiri setelah masa *ijarah* selesai.

c. Teori *Maqashid* Syariah dan *Hybrid Contract*

Teori *maqashid* syariah digunakan untuk menilai apakah penggabungan akad dalam transaksi modern masih berjalan dalam koridor perlindungan kemaslahatan dan pencegahan mafsadat. Setiawan menjelaskan bahwa hybrid contract dapat menjadi jawaban atas kompleksitas transaksi syariah modern sepanjang penggabungannya tidak bertentangan dengan tujuan syariah.²⁴ Dengan dasar ini, penelitian ini tidak menolak hybrid contract secara

²³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, edisi revisi (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2011), Pasal 21, hlm. 15-16.

²⁴ Setiawan, 'Hybrid Contract Dalam Transaksi Syariah Perspektif Maqashid Syariah', *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 4.2 (2022), hlm. 707-712.
<https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.2719>

mutlak, tetapi menguji apakah *wa'd* hibah dalam IMBT tetap berfungsi sebagai janji atau telah berubah menjadi akad pemindahan hak yang bekerja sejak awal.

Abdul Wahab menekankan bahwa multi akad harus dipahami melalui fungsi masing-masing akad penyusunnya agar tidak terjadi peleburan akibat hukum yang merusak tujuan akad.²⁵ Pemikiran ini menjadi pisau analisis untuk menilai klausul IMBT. Jika ijarah dan hibah memiliki objek serta akibat hukum yang berlainan, maka keduanya tidak boleh disatukan dalam satu redaksi yang menimbulkan perpindahan hak secara otomatis.

2. Tinjauan Umum tentang Akad dalam Hukum Islam

Akad dalam hukum Islam tidak hanya menunjukkan kesepakatan para pihak, tetapi juga menentukan struktur hubungan hukum. Romli menjelaskan bahwa sahnya akad bergantung pada terpenuhinya unsur yang membentuk akad serta tidak adanya unsur yang merusak, seperti gharar, riba, atau syarat yang fasid.²⁶ Karena itu, pembahasan mengenai klausul *wa'd* hibah harus diarahkan pada bentuk dan substansi. Secara bentuk, klausul harus menunjukkan bahwa ia hanya janji. Secara substansi, klausul tidak boleh menimbulkan akibat hukum pemindahan kepemilikan sejak awal masa sewa.

²⁵ Abdul Wahab, *Hybrid Contract dalam Bank Syariah* (Sleman: Zahir Publishing, 2020), hlm. 24-31.

²⁶ Muhammad Romli, 'Konsep Syarat Sah Akad dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata', *Tahkim: Jurnal Hukum dan Syariah*, 17.2 (2021), hlm. 174-188, <https://doi.org/10.33477/thk.v17i2.2364>.

Rukun akad meliputi pihak yang berakad, objek akad, tujuan pokok akad, dan *sighat* berupa *ijab qabul*. Hendi Suhendi menerangkan bahwa unsur-unsur tersebut menjadi dasar untuk menilai apakah suatu akad telah terbentuk secara sah menurut fiqh muamalah.²⁷ Dalam IMBT, rukun dan akibat hukum akad *ijarah* harus dibedakan dari akad hibah. *ijarah* menempatkan manfaat sebagai objek akad, sedangkan hibah menempatkan pemindahan hak milik sebagai objek utama. Perbedaan rukun dan akibat hukum ini menjadi dasar perlunya pemisahan klausul. Dengan demikian, teori akad menempatkan klausul sebagai bagian penting dari konstruksi hukum. Klausul yang kabur dapat memengaruhi pemahaman para pihak terhadap objek akad dan waktu terjadinya akibat hukum. Oleh karena itu, penelitian ini menilai bahwa problem IMBT bukan sekadar ada atau tidaknya dua akad, melainkan apakah redaksi klausul telah menjaga batas antara akad yang satu dan akad yang lain.

3. Tinjauan Umum tentang Akad *Ijarah*

Ijarah adalah akad yang objek utamanya berupa manfaat barang atau jasa. Dalam *ijarah*, penyewa memperoleh hak untuk menggunakan manfaat suatu objek selama jangka waktu tertentu dengan membayar ujarah, tetapi kepemilikan atas objek tetap berada pada pemberi sewa. Hendi Suhendi menjelaskan bahwa *ijarah* bukan akad pemindahan kepemilikan, melainkan akad pemanfaatan atas barang atau jasa yang diperbolehkan.²⁸ Konsep ini menjadi batas awal untuk menilai IMBT

²⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 46-49.

²⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 113-118.

karena penyewa tidak boleh diposisikan sebagai pemilik selama masa *ijarah* belum berakhir.

Mardani juga menjelaskan bahwa *ijarah* memiliki karakter sebagai akad *mu'awadhah* yang mengatur pertukaran manfaat dengan imbalan. Objek yang diperjualbelikan dalam *ijarah* bukan benda, melainkan manfaat yang dapat digunakan secara sah.²⁹ Oleh karena itu, klausul yang menyatakan bahwa objek otomatis menjadi milik penyewa setelah pembayaran sewa selesai harus dianalisis dengan hati-hati. Pelunasan *ujrah* tidak sama dengan terjadinya hibah, sebab hibah memerlukan konstruksi hukum yang berbeda. Dalam IMBT, *ijarah* berfungsi sebagai tahap pertama dari hubungan hukum. Tahap ini harus berjalan mandiri sebelum terjadi pemindahan kepemilikan. Jika klausul sejak awal menempatkan *ijarah* sebagai jalan langsung menuju kepemilikan otomatis, maka hubungan sewa dapat kehilangan karakter dasarnya. Di sinilah penelitian ini menempatkan prinsip pemisahan akad sebagai ukuran untuk menilai keabsahan klausul.

4. Tinjauan Umum tentang Hibah

Hibah berbeda dari *ijarah* karena hibah berorientasi pada pemindahan hak milik tanpa imbalan. Sayyid Sabiq menjelaskan bahwa hibah merupakan tamlik atau pemberian hak milik kepada pihak lain tanpa pengganti atau kompensasi.³⁰ Berdasarkan pengertian tersebut, hibah tidak dapat dipahami sebagai sekadar manfaat atau penggunaan. Hibah adalah

²⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 247-250.

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid 3 (Kairo: Dar al-Fath, 2000), hlm. 256-258.

akad yang mengubah status kepemilikan, sehingga tidak boleh disamakan dengan janji untuk menghibahkan.

Wahbah al-Zuhaili juga menempatkan hibah sebagai akad tabarru' yang melahirkan pemindahan kepemilikan setelah syarat-syaratnya terpenuhi.³¹ Salah satu aspek penting dalam hibah adalah adanya tindakan hukum yang menunjukkan pengalihan hak, bukan hanya rencana atau kehendak untuk mengalihkan. Dalam konteks IMBT, hal ini berarti bahwa janji hibah di awal akad belum dapat diperlakukan sebagai hibah yang telah sempurna.

Perbedaan antara hibah dan *wa'd* hibah menjadi penting karena keduanya memiliki akibat hukum berbeda. *Wa'd* hibah hanya menunjukkan janji untuk memberikan hak milik pada masa mendatang, sedangkan akad hibah melahirkan perubahan status kepemilikan. Apabila klausul IMBT menempatkan *wa'd* hibah seolah-olah telah menimbulkan pemindahan hak sejak awal, maka batas antara janji dan akad menjadi kabur..

5. Tinjauan Umum tentang *Wa'd* dalam Transaksi Syariah

Wa'd pada dasarnya berarti janji, tetapi dalam transaksi keuangan syariah ia memiliki fungsi hukum yang lebih kompleks. Zaky dan Farida menjelaskan bahwa *wa'd* digunakan untuk menghubungkan suatu akad dengan tindakan hukum yang akan dilakukan pada masa mendatang, termasuk dalam IMBT.³² Dalam konstruksi ini, *wa'd* dibutuhkan untuk

³¹ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 352-355.

³² Achmad Zaky dan Luluk Farida, "Implikasi Janji (Wa'd) dalam Transaksi Syariah terhadap Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik", *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 2.4 (2018), 531-549 (hlm. 532-536), [10.24034/j25485024.y2018.v2.i4.3946](https://doi.org/10.24034/j25485024.y2018.v2.i4.3946).

memberi kepastian bahwa setelah masa *ijarah* selesai akan dilakukan pemindahan kepemilikan melalui jual beli atau hibah. Namun, penggunaan *wa'd* dalam IMBT tidak bebas dari persoalan. Zaky dan Farida menunjukkan bahwa daya ikat *wa'd* dapat menimbulkan problem apabila ia diposisikan terlalu dekat dengan akad utama, terutama karena dapat memunculkan risiko *ta'alluq* atau ketergantungan akad secara tidak tepat.³³ Persoalan tersebut tampak dalam klausul *wa'd* hibah yang dirumuskan seolah-olah pemindahan hak milik telah terjadi sejak awal akad *ijarah*.

Basir, Prihanto, Fahrizal, dan Imaniyati menjelaskan bahwa *wa'd* dalam IMBT mempunyai konsekuensi penting terhadap relasi hukum para pihak. Apabila *wa'd* dilaksanakan, timbul hak dan kewajiban untuk menyerahkan dan menerima objek; sedangkan apabila tidak dilaksanakan, relasi IMBT dapat kehilangan unsur pemindahan kepemilikan dan tersisa sebagai *ijarah*.³⁴ Oleh sebab itu, penelitian ini menempatkan klausul *wa'd* hibah sebagai titik penting dalam menilai konstruksi hukum IMBT.

6. Tinjauan Umum tentang *Hybrid Contract*

Hybrid contract atau multi akad lahir dari kebutuhan transaksi modern yang tidak selalu dapat dijawab oleh satu bentuk akad tunggal. Setiawan menjelaskan bahwa transaksi syariah modern sering memerlukan

³³ Achmad Zaky dan Luluk Farida, 'Implikasi Janji (Wa'd)' dalam Transaksi Syariah Terhadap Transaksi Ijarah Muntahiyah Bittamlik, *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 2.4 (2018), hlm. 540-543, [10.24034/j25485024.y2018.v2.i4.3946](https://doi.org/10.24034/j25485024.y2018.v2.i4.3946).

³⁴ Mustofa Abdul Basir, Dian Prihanto, Idhofi Fahrizal, dan Neni Sri Imaniyati, 'Legal Consequences and Responsibility of Wa'ad Bonding Power to Sharia Compliance in Akad Al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik', *Media Syari'ah: Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial*, 24.1 (2022), hlm. 97-105, <https://doi.org/10.22373/jms.v24i1.10758>.

kombinasi akad untuk memenuhi kebutuhan ekonomi masyarakat, tetapi kombinasi tersebut harus tetap ditempatkan dalam koridor *maqashid* syariah.³⁵ Artinya, hybrid contract bukan masalah selama struktur akadnya jelas, objeknya dapat dibedakan, dan akibat hukumnya tidak bercampur secara merusak.

Abdul Wahab menjelaskan bahwa hybrid contract perlu dipahami sebagai rangkaian akad yang masing-masing memiliki fungsi hukum. Penggabungan akad menjadi problem apabila akibat hukum setiap akad dilebur tanpa batas sehingga menimbulkan ketidakjelasan status hukum para pihak.³⁶ Prinsip ini relevan untuk IMBT karena akad *ijarah* dan akad hibah berada dalam satu rangkaian pembiayaan, tetapi tidak boleh berlangsung serentak dengan akibat hukum yang sama. Dengan demikian, hybrid contract dalam penelitian ini tidak dipahami sebagai larangan, melainkan sebagai konstruksi yang memerlukan pengawasan normatif. Kebolehannya bergantung pada apakah setiap akad tetap mempertahankan karakter hukumnya. Jika *ijarah* tetap sebagai pemindahan manfaat dan hibah tetap sebagai pemindahan hak setelah masa *ijarah* selesai, maka struktur IMBT lebih mudah dipertanggungjawabkan secara syariah.

7. Tinjauan Umum tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT)

Ijarah Muntahiya Bittamlik atau IMBT merupakan akad *ijarah* yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan. Busni dan kawan-kawan menjelaskan bahwa IMBT menggabungkan *ijarah* dengan jual beli atau

³⁵ Setiawan, 'Hybrid Contract Dalam Transaksi Syariah Perspektif Maqashid Syariah', *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 4.2 (2022), hlm. 707-712, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.2719>.

³⁶ Abdul Wahab, *Hybrid Contract dalam Bank Syariah* (Sleman: Zahir Publishing, 2020), hlm. 24-31.

hibah pada akhir masa sewa, sehingga ia dapat dipahami sebagai salah satu bentuk *hybrid contract* dalam lembaga keuangan syariah.³⁷ Namun, penggabungan tersebut tidak membuat pemindahan kepemilikan terjadi sejak awal. Pada masa ijarah, hubungan hukum yang berjalan tetap berupa pemanfaatan objek sewa.

Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 memberikan dasar normatif paling penting bagi konstruksi IMBT. Fatwa tersebut menegaskan bahwa akad *ijarah* harus dilaksanakan terlebih dahulu, sedangkan akad pemindahan kepemilikan, baik melalui jual beli maupun pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.³⁸ Dengan demikian, janji hibah di awal akad tidak boleh diposisikan sebagai pemindahan hak milik yang langsung berlaku.

Harrieti dalam kajiannya tentang pembiayaan IMBT dengan janji *wa'd* hibah juga menekankan bahwa penerapan prinsip syariah dalam IMBT dilakukan melalui dua akad yang terpisah, yaitu akad *ijarah* dan akad hibah.³⁹ Penegasan ini menunjukkan bahwa redaksi klausul menjadi penting. Jika klausul menyebut objek otomatis menjadi milik penyewa tanpa akad hibah tersendiri setelah masa *ijarah* selesai, maka konstruksi hukumnya berpotensi menyimpang dari prinsip pemisahan akad.

8. Tinjauan Umum tentang Klausul *Wa'd* Hibah dalam IMBT

³⁷ Darti Busni, Doli Witro, Raid Alghani, Iwan Setiawan, dan Nana Herdiana Abdurrahman, "Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik in Indonesia Sharia Financial Institutions", *EkBis: Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 6.1 (2022), hlm. 60-6, <https://ejournal.uin-suka.ac.id/febi/ekbis/article...>

³⁸ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik* (Jakarta: DSN-MUI, 2002), Ketentuan Kedua.

³⁹ Nun Harrieti, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Dengan Janji (Wa'd) Hibah Pada Perbankan Syariah", *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam*, 10.2 (2017), 201-213 (hlm. 204-208), <https://doi.org/10.47411/al-awqaf.v10i2.80>.

Klausul *wa'd* hibah merupakan rumusan kontraktual yang menyatakan janji pemberi sewa untuk mengalihkan kepemilikan objek kepada penyewa pada akhir masa ijarah. Zaky dan Farida menjelaskan bahwa dalam IMBT, jual beli atau hibah berada dalam posisi *wa'd* hingga masa *ijarah* berakhir dan baru dapat direalisasikan melalui akad baru setelah tahap *ijarah* selesai.⁴⁰ Dengan demikian, klausul *wa'd* hibah harus dibaca sebagai janji, bukan sebagai akad hibah yang langsung bekerja sejak awal kontrak.

Masalah yuridis muncul ketika klausul *wa'd* hibah dirumuskan dengan bahasa yang memberikan kesan peralihan hak otomatis. Romli menjelaskan bahwa suatu akad tidak cukup hanya memenuhi struktur formal, tetapi juga harus bebas dari unsur yang merusak seperti gharar dan syarat fasid.⁴¹ Dalam IMBT, gharar dapat muncul apabila para pihak tidak mengetahui secara tegas kapan hak milik berpindah dan akad apa yang menjadi dasar pemindahan tersebut.

Klausul *wa'd* hibah karena itu harus memenuhi asas transparansi dan kehati-hatian. KHES menempatkan transparansi, kehati-hatian, itikad baik, dan sebab yang halal sebagai asas akad. Atas dasar itu, klausul *wa'd* hibah harus menjelaskan bahwa penyewa hanya memperoleh hak manfaat selama masa ijarah, sedangkan pemindahan kepemilikan baru dilakukan

⁴⁰Achmad Zaky dan Luluk Farida, "Implikasi Janji (Wa'd) dalam Transaksi Syariah Terhadap Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik", *Ekuitas: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*, Vol. 2.No. 4. (2017), 534–537.

⁴¹ Muhammad Romli, 'Konsep Syarat Sah Akad dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 Kuh Perdata', *Tahkim*, Vol. 17.No. 2. (2021), hlm. 180-181. <https://doi.org/10.33477/thk.v17i2.2364>

melalui akad hibah setelah masa *ijarah* berakhir dan syarat-syaratnya terpenuhi.

G. Metodologi Penelitian

Soerjono Soekanto mendefinisikan penelitian hukum sebagai suatu kegiatan ilmiah, yang berlandaskan metode, sistematika, dan ide tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau gejala hukum tertentu, dengan cara menganalisisnya.⁴²

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau yuridis normatif. Penelitian hukum normatif menempatkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier sebagai sumber utama untuk menilai suatu isu hukum. Penelitian ini tidak diarahkan untuk mengumpulkan data lapangan atau memeriksa kontrak IMBT dari lembaga tertentu, melainkan mengkaji norma yang mengatur kedudukan *wa'd*, akad *ijarah*, hibah, dan pemindahan kepemilikan dalam IMBT.⁴³

Fokus penelitian diletakkan pada konstruksi hukum klausula *wa'd* pemindahan kepemilikan melalui hibah dalam akad IMBT. Titik masalah yang dianalisis adalah apakah klausula tersebut tetap berkedudukan sebagai janji yang berdiri di luar akad pemindahan kepemilikan, atau justru dirumuskan dengan akibat hukum seolah-olah kepemilikan telah berpindah sejak awal akad *ijarah*. Dengan pembatasan ini, penelitian tetap bersifat normatif karena yang diuji adalah konsistensi rumusan klausula

⁴² Ali Zainudin, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009). hlm. 18

⁴³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010). hlm. 44

terhadap norma hukum Islam, fatwa DSN-MUI, KHES, dan peraturan pembiayaan syariah.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yang relevan sebagai berikut:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini digunakan karena penelitian hukum normatif bertumpu pada penelaahan norma hukum yang berlaku, baik berupa undang-undang, peraturan lembaga negara, maupun ketentuan normatif lain yang relevan.⁴⁴ Melalui pendekatan ini, penelitian menelaah antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan akad ijarah, hibah, dan janji pemindahan kepemilikan.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan ini digunakan untuk menelaah konsep-konsep hukum yang tidak selalu dijelaskan secara lengkap dalam teks peraturan, tetapi diperlukan untuk menjawab isu hukum penelitian.⁴⁵ Konsep yang dikaji meliputi konsep akad, rukun dan syarat akad, *wa'd*, ijarah, hibah, IMBT, pemisahan akad, larangan penggabungan akad yang menimbulkan ketidakjelasan, serta prinsip-prinsip hukum Islam dalam transaksi muamalah.

⁴⁴ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia, 2006). hlm. 295.

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Rev. Edn* (Jakarta: Kencana, 2017). hlm. 177.

- c. Pendekatan hukum Islam. Pendekatan ini digunakan untuk menilai apakah rumusan klausula *wa'd* hibah dalam IMBT sejalan dengan prinsip syariah, terutama prinsip kejelasan akad, larangan riba, larangan gharar, prinsip keadilan, dan pemisahan antara akad pemanfaatan barang dengan akad pemindahan kepemilikan. Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 menjadi salah satu dasar penting karena menegaskan bahwa akad *ijarah* harus dilaksanakan terlebih dahulu, sedangkan pemindahan kepemilikan melalui jual beli atau pemberian baru dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.⁴⁶
- d. Pendekatan analitis (*analytical approach*). Pendekatan ini digunakan untuk menelaah secara normatif konstruksi klausula *wa'd* pemindahan kepemilikan melalui hibah dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), serta menilai implikasi hukumnya terhadap keabsahan akad berdasarkan prinsip pemisahan akad dalam hukum Islam. Analisis dilakukan dengan membedakan kedudukan *wa'd* sebagai janji, akad *ijarah* sebagai akad pemindahan manfaat, dan hibah sebagai akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah berakhirnya masa *ijarah*. Melalui pendekatan ini, penelitian dapat menentukan batas normatif antara klausula *wa'd* yang dibenarkan sebagai janji pemindahan kepemilikan dan rumusan klausula yang berpotensi mengaburkan pemisahan antara akad *ijarah* dan akad hibah.

3. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai sifat otoritatif dan mengikat. Dalam penelitian ini, bahan hukum

⁴⁶ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (Jakarta: DSN-MUI, 2002).hlm. 4.

primer digunakan untuk membaca dasar normatif mengenai kewenangan notaris, prinsip syariah, IMBT, ijarah, hibah, dan kedudukan *wa'd* dalam transaksi keuangan syariah.⁴⁷ Bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- 4) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah;
- 5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;
- 6) Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah;
- 7) Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik;
- 8) Fatwa DSN-MUI Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (Wa'd) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.

POJK Nomor 31/POJK.05/2014 penting digunakan karena memberikan batas konseptual bahwa *ijarah* merupakan pemindahan manfaat tanpa perpindahan kepemilikan, sedangkan IMBT adalah

⁴⁷ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. op. cit. hlm. 183-187.

ijarah yang disertai janji pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* selesai.⁴⁸ KHES juga relevan karena mengatur bahwa IMBT dapat diakhiri dengan pemindahan kepemilikan melalui akad *bai'* atau hibah, tetapi akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa IMBT berakhir.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang menjelaskan, menguraikan, atau mengkritisi bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku hukum kenotariatan, hukum perjanjian, hukum ekonomi syariah, fikih muamalah, metode penelitian hukum, artikel jurnal, tesis, disertasi, hasil penelitian, dan pendapat ahli yang membahas akad IMBT, hybrid contract, wa'd, hibah, serta prinsip pemisahan akad.⁴⁹

c. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum tersier digunakan sebagai petunjuk atau penunjang untuk memahami bahan hukum primer dan sekunder. Bahan ini meliputi kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus istilah Arab-Indonesia, ensiklopedia hukum, ensiklopedia fikih, indeks peraturan, serta sumber penelusuran ilmiah yang membantu memperjelas istilah yang digunakan dalam penelitian.⁵⁰

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

⁴⁸ Otoritas Jasa Keuangan, *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah* (Jakarta: OJK, 2014).

⁴⁹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. Op. Vit. hlm. 157.

⁵⁰ Marzuki, *Penelitian Hukum, Rev. Edn.* Op. Cit. Hlm. 141.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menelusuri, membaca, mencatat, mengelompokkan, dan menilai bahan hukum yang berkaitan dengan klausula *wawa'd* d pemindahan kepemilikan melalui hibah dalam akad IMBT. Penelusuran dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan, fatwa DSN-MUI, KHES, literatur akademik, artikel jurnal, dan dokumen hukum lain yang memiliki hubungan langsung dengan rumusan masalah penelitian.⁵¹

Bahan hukum yang telah ditemukan kemudian diklasifikasikan berdasarkan relevansinya dengan dua pokok persoalan. Pertama, bahan hukum yang menjelaskan konstruksi hukum klausula *wa'd* 'd pemindahan kepemilikan melalui hibah dalam IMBT. Kedua, bahan hukum yang menjelaskan akibat hukum apabila klausula tersebut dirumuskan seolah-olah telah menimbulkan perpindahan kepemilikan sejak awal akad ijarah.

H. Kerangka Tesis

Kerangka tesis dapat dikatakan sebagai kerangka penyusunan dalam melakukan penelitian permasalahan hukum yang dikaji. Penelitian ini berjudul **“Konstruksi Hukum Klausul Wa’d Hibah dalam Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dan Implikasinya terhadap Prinsip Pemisahan Akad Dalam Perspektif Hukum Islam”** dengan rincian bab sebagai berikut;

1. BAB“I, bab ini berisikan pendahuluan yang memuat latar belakang permasalahan yang akan dikaji secara terperinci. Pada bab ini, akan dimuat

⁵¹ Riduwan, *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian* (Bandung: Alfabeta, 2010). Hlm. 51

pula rumusan masalah, tujuan dilakukannya penelitian, manfaat dilakukannya penelitian, metode yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian.

2. BAB II, berisi tinjauan pustaka dan kerangka teoretis yang menjadi dasar analisis penelitian. Pembahasan dalam bab ini meliputi teori kepastian hukum, teori perjanjian, konsep akad dalam hukum Islam, prinsip pemisahan akad, konsep ijarah, konsep *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), konsep wa'd, konsep hibah, serta peran notaris dalam penyusunan klausula akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Bab ini berfungsi untuk membedakan kedudukan janji, akad sewa, dan akad pemindahan kepemilikan dalam IMBT
3. BAB III, bab ini berisikan pembahasan pokok permasalahan yang dikaji serta hasil penelitian yang dijabarkan sesuai dengan data-data dan analisis yang dilakukan untuk menjawab permasalahan yang dihadapi.
4. BAB IV, bab ini berisikan tentang kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan yang berupa jawaban dari pokok permasalahan yang dikaji. Selain itu, pada bab ini memuat saran yang diberikan oleh peneliti kepada pembaca.”

BAB II

KERANGKA TEORETIS DAN KONSEPTUAL KONSTRUKSI

KLAUSULA WA'D HIBAH DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH

BITTAMLIK BERDASARKAN PRINSIP PEMISAHAN AKAD

A. Landasan Teori

1. Landasan Teori

Tinjauan umum dalam penelitian ini ditempatkan sebagai dasar konsep untuk membaca konstruksi klausula *wa'd* pemindahan kepemilikan melalui hibah dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Fokus pustaka tidak diarahkan untuk membuktikan ada atau tidaknya praktik tertentu dalam suatu kontrak pembiayaan, melainkan untuk menyusun perangkat pemahaman normatif yang dapat menjelaskan kedudukan janji, akad *ijarah*, akad hibah, dan prinsip pemisahan akad. BAB II menjadi jembatan antara rumusan masalah dan analisis pada bab berikutnya. Penelitian yuridis normatif, teori tidak berdiri sebagai hiasan akademik, tetapi menjadi alat baca terhadap bahan hukum. Teori kepastian hukum, teori keabsahan akad, teori akibat hukum, dan konsep pemisahan akad dipakai untuk menilai apakah suatu rumusan klausula *wa'd* hibah masih berada dalam batas janji atau justru telah menggeser hakikat akad *ijarah*. Pemilihan teori tersebut relevan karena permasalahan penelitian terletak pada batas normatif antara janji pemindahan hak dan perpindahan kepemilikan yang secara hukum baru dapat terjadi setelah masa *ijarah* selesai.

Landasan teori juga diperlukan untuk menjaga agar pembahasan tidak berubah menjadi uraian umum tentang produk keuangan syariah. Penelitian ini menghindari pembacaan IMBT sebagai sekadar produk pembiayaan, sebab persoalan hukumnya terletak pada struktur klausula dan akibatnya terhadap keabsahan akad. Oleh karena itu, teori yang digunakan harus mampu menjelaskan hubungan antara norma, redaksi kontraktual, dan konsekuensi hukum yang timbul dari pilihan perumusan klausula.

2. Toeri Kepastian Hukum

Kepastian hukum dipahami sebagai keadaan ketika norma dapat menjadi pedoman yang jelas bagi subjek hukum dalam melakukan tindakan. Hukum tidak cukup hanya memuat perintah atau larangan, tetapi harus memungkinkan setiap pihak memperkirakan akibat dari perbuatan hukum yang dilakukannya. Dalam hubungan kontraktual, kepastian hukum menuntut rumusan yang tidak menimbulkan keraguan mengenai objek, subjek, waktu berlakunya hak, dan batas kewajiban para pihak. Oleh sebab itu, klausula dalam akad syariah wajib disusun dengan bahasa hukum yang tegas agar tidak menimbulkan penafsiran yang bertentangan dengan struktur akadnya.⁵²

Peter Mahmud Marzuki menempatkan kepastian hukum sebagai wujud konkret dari keberlakuan aturan yang dapat dijadikan acuan perilaku. Pemikiran tersebut relevan dengan akad IMBT karena para pihak

⁵² Bagya Agung Prabowo, "Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia)", *Hukum*, 16.1 (2009), hlm. 106. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol16.iss1.art7>.

harus mengetahui secara pasti bahwa *ijarah* adalah akad pemindahan manfaat, sedangkan hibah adalah akad pemindahan kepemilikan. Apabila klausula *wa'd* dirumuskan dengan cara yang menimbulkan kesan bahwa kepemilikan telah berpindah sejak awal, maka unsur kepastian hukum menjadi terganggu. Gangguan tersebut tidak hanya berkaitan dengan bahasa kontrak, tetapi juga dengan status hukum objek akad selama masa *ijarah* berlangsung.⁵³

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa hukum berfungsi memberikan perlindungan terhadap kepentingan manusia melalui keteraturan dan kepastian. Jika dikaitkan dengan akad pembiayaan syariah, keteraturan itu muncul ketika setiap jenis akad ditempatkan sesuai karakter hukumnya. *Ijarah* tidak boleh kehilangan identitasnya sebagai akad atas manfaat barang, sedangkan hibah tidak boleh diperlakukan sebagai akibat yang telah terjadi sebelum akad pemindahan kepemilikan dilakukan. Dengan demikian, kepastian hukum menuntut pemisahan yang terang antara janji dan akad.⁵⁴

Kepastian hukum dalam konteks penelitian ini tidak hanya dimaknai sebagai kepastian menurut hukum positif, tetapi juga kepastian menurut prinsip hukum Islam. Suatu klausula yang secara redaksional kabur dapat menimbulkan dua persoalan sekaligus, yaitu ketidakjelasan akibat hukum menurut hukum kontrak dan ketidaktepatan struktur akad menurut fikih muamalah. Karena itu, teori kepastian hukum membantu

⁵³ Peter Mahmud Marzuki, Op. Cit. Hlm. 158.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2008).hlm. 160.

menguji apakah klausula *wa'd* hibah telah memberikan batas waktu, sifat janji, dan mekanisme pemindahan kepemilikan secara jelas. Dalam IMBT, kepastian hukum juga berkaitan dengan kepastian status kepemilikan barang selama masa sewa. Jika barang masih menjadi milik pemberi sewa, maka risiko kepemilikan tertentu tetap melekat pada pihak tersebut. Sebaliknya, apabila klausula dibuat seolah-olah kepemilikan telah berpindah sejak awal, pembagian risiko menjadi kabur. Kaburnya pembagian risiko berpotensi menjadikan IMBT menyerupai pembiayaan berbasis utang, karena pihak pengguna manfaat dapat diperlakukan seperti pemilik sejak awal tanpa melalui akad pemindahan hak yang sah.

3. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang diberikan oleh norma terhadap suatu perbuatan hukum. Dalam teori hukum, suatu tindakan dapat menimbulkan hak, kewajiban, perubahan status hukum, atau batalnya akibat hukum tertentu. Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum bekerja melalui hubungan antara norma dan konsekuensi, sehingga suatu perbuatan memiliki arti hukum ketika norma menghubungkannya dengan akibat tertentu.⁵⁵ Dalam konteks akad, akibat hukum lahir dari terpenuhinya rukun, syarat, dan kesesuaian tujuan akad dengan ketentuan syariah. Akad *ijarah* menimbulkan akibat berupa hak menggunakan manfaat barang dan kewajiban membayar ujah. Sebaliknya, hibah menimbulkan akibat berupa berpindahnya hak milik dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Perbedaan akibat hukum ini penting karena

⁵⁵ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Tran Anders Wedberg (Cambridge: University Press, 1949).hlm. 110.

penelitian hendak menilai apakah klausula *wa'd* hibah dalam IMBT sekadar melahirkan janji atau telah menimbulkan akibat pemindahan kepemilikan sejak awal.

Apabila suatu klausula *wa'd* hanya menyatakan kesediaan pemberi sewa untuk menghibahkan barang setelah masa *ijarah* selesai, maka akibat hukumnya adalah adanya komitmen moral atau normatif sesuai karakter *wa'd*. Namun, apabila klausula tersebut dirumuskan sebagai pemberian yang langsung mengalihkan hak sejak akad *ijarah* dimulai, akibat hukumnya berubah. Perubahan ini dapat memengaruhi keabsahan akad karena struktur yang semestinya dipisahkan menjadi seolah-olah berjalan bersamaan.

Teori akibat hukum dipakai untuk menjawab rumusan masalah kedua. Rumusan masalah tersebut tidak mempersoalkan praktik lembaga tertentu, tetapi mempertanyakan konsekuensi normatif dari klausula yang merumuskan pemindahan kepemilikan sejak awal akad *ijarah*. Dengan demikian, penelitian ini bergerak pada wilayah analisis normatif: apa akibat hukum dari konstruksi klausula tertentu, bukan apakah suatu bank atau lembaga telah melakukan penyimpangan dalam praktik kontraknya.

4. Teori Keabsahan Perjanjian

Perjanjian dalam hukum perdata merupakan hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk menimbulkan akibat hukum. Subekti memandang perjanjian sebagai peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari pengertian tersebut, tampak bahwa janji dan

perjanjian memiliki hubungan dekat, tetapi tidak selalu identik. Janji dapat menjadi bagian dari proses kontraktual, sedangkan perjanjian melahirkan perikatan yang memiliki akibat hukum lebih tegas.⁵⁶

Syarat sah perjanjian dalam hukum perdata Indonesia lazim dikaitkan dengan kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Ahmadi Miru menekankan bahwa unsur-unsur tersebut harus dibaca secara utuh, karena kegagalan memenuhi syarat subjektif atau objektif menimbulkan akibat hukum yang berbeda. Dalam penelitian ini, kerangka tersebut berguna untuk melihat apakah klausula pemindahan kepemilikan dalam IMBT memiliki causa yang benar dan tidak bertentangan dengan struktur akad syariah.⁵⁷

Ridwan Khairandy menguraikan bahwa kontrak tidak hanya memuat pernyataan kehendak, tetapi juga membangun hubungan hukum yang wajib dipahami melalui asas, tujuan, dan akibatnya. Pandangan tersebut penting karena kontrak syariah tidak dapat dinilai hanya berdasarkan nama akad yang digunakan. Sebuah akad bernama IMBT tetap dapat bermasalah apabila isi klausulanya mengaburkan perbedaan antara ijarah, *wa'd*, dan hibah.⁵⁸

Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa hukum perikatan tidak dapat dilepaskan dari asas yang memberi arah terhadap isi dan pelaksanaan perjanjian. Asas-asas tersebut berfungsi menjaga

⁵⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005). hlm. 1.

⁵⁷ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).hlm. 15

⁵⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2013).hlm. 57.

keseimbangan dan kepatutan dalam hubungan kontraktual. Dalam akad syariah, fungsi asas menjadi lebih menonjol karena kesesuaian dengan syariah tidak cukup dilihat dari formalitas akad, melainkan juga dari substansi dan tujuan perjanjiannya.⁵⁹

Sutan Remy Sjahdeini menegaskan bahwa kebebasan berkontrak tetap membutuhkan pembatasan agar tidak melahirkan ketimpangan atau penyalahgunaan posisi. Pandangan ini dapat digunakan dalam penelitian IMBT karena para pihak memang memiliki ruang menentukan klausula, tetapi kebebasan itu tidak dapat digunakan untuk menyusun perpindahan kepemilikan yang bertentangan dengan prinsip pemisahan akad. Kebebasan menyusun akad harus berjalan bersama kepastian, kejelasan objek, dan kesesuaian norma syariah.⁶⁰ Dengan demikian, teori keabsahan perjanjian memberi dasar bahwa suatu kontrak tidak cukup sah secara formal karena para pihak sepakat. Isi perjanjian juga harus selaras dengan norma yang mengatur jenis transaksi tersebut. Apabila klausula hibah sejak awal menimbulkan akibat pemindahan hak, sementara akad yang digunakan adalah ijarah, maka isu keabsahan bukan lagi soal kesepakatan, melainkan soal kesesuaian causa, objek, dan struktur akad.

B. Tinjauan Umum tentang Akad dalam Hukum Islam

Akad dalam hukum Islam merupakan hubungan kehendak yang dibentuk melalui keterkaitan ijab dan qabul sesuai ketentuan syariah. Syamsul

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).hlm. 82.

⁶⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993).hlm. 87.

Anwar menjelaskan bahwa akad tidak hanya dipahami sebagai kesepakatan, tetapi sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan akibat tertentu terhadap objek yang diakadkan. Oleh karena itu, akad memiliki dimensi normatif yang kuat, sebab setiap akad harus memenuhi rukun, syarat, tujuan, serta batasan yang ditetapkan oleh hukum Islam.⁶¹

Fathurrahman Djamil menguraikan bahwa hukum perjanjian syariah mengenal asas kebebasan, kesetaraan, keadilan, kerelaan, kejujuran, dan pencatatan. Asas-asas tersebut menunjukkan bahwa akad tidak boleh hanya dilihat dari kehendak para pihak, melainkan juga dari kesesuaiannya dengan nilai syariah. Dalam IMBT, asas-asas ini menuntut adanya kejelasan mengenai kapan manfaat dialihkan, kapan kepemilikan berpindah, dan apakah perpindahan tersebut dilakukan melalui akad yang berdiri sendiri.⁶²

Ahmad Azhar Basyir menjelaskan bahwa akad terbentuk dari pertemuan ijab dan qabul yang dibenarkan syariat dan menimbulkan akibat hukum terhadap objek akad. Definisi ini membantu membedakan antara *wa'd* dan akad. *Wa'd* belum tentu membentuk akad karena belum selalu disertai ijab-qabul yang mengalihkan hak, sedangkan akad menimbulkan akibat hukum langsung sesuai jenisnya.⁶³

Oni Sahroni dan Hasanuddin menegaskan bahwa pembahasan akad modern dalam ekonomi syariah harus tetap dikaitkan dengan teori akad klasik. Inovasi produk tidak boleh melepaskan diri dari prinsip dasar seperti kejelasan

⁶¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).hlm. 68-70.

⁶² Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).hlm. 248.

⁶³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2009).hlm.65.

objek, kerelaan, larangan riba, larangan gharar, dan pemenuhan rukun-syarat akad. Dalam penelitian ini, pandangan tersebut menjadi pijakan bahwa IMBT dapat diterima sebagai konstruksi modern sejauh tidak mengaburkan karakter akad *ijarah* dan akad pemindahan kepemilikan.⁶⁴

Agus Pandoman menyebut akad sebagai pertautan kehendak hukum yang menimbulkan konsekuensi terhadap hak dan kewajiban. Dalam konteks IMBT, pertautan kehendak tersebut harus dipilah menurut tahapannya. Pada tahap *ijarah*, kehendak para pihak diarahkan pada pemanfaatan barang dengan imbalan ujah. Pada tahap pemindahan kepemilikan, kehendak para pihak diarahkan pada pelepasan hak milik melalui hibah atau jual beli. Keduanya tidak boleh dilebur secara tidak jelas karena akibat hukumnya berbeda.⁶⁵ Secara sistematis, akad dapat dibedakan berdasarkan tujuannya. Ada akad pertukaran, akad kerja sama, akad kepercayaan, dan akad kebajikan. *Ijarah* termasuk akad pertukaran manfaat dengan imbalan, sedangkan hibah termasuk akad *tabarru'* yang berbasis pemberian. Perbedaan tujuan akad ini menjadi dasar mengapa pemisahan antara *ijarah* dan hibah dalam IMBT tidak sekadar persoalan teknis kontrak, melainkan menyangkut identitas hukum masing-masing akad.

Keabsahan akad syariah mensyaratkan adanya pihak yang cakap, objek yang dapat ditransaksikan, tujuan yang sah, serta *sighat* yang menunjukkan kerelaan para pihak. Apabila suatu akad mengandung ketidakjelasan yang signifikan terhadap objek atau akibat hukumnya, maka keabsahan akad dapat

⁶⁴ Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).hlm. 5.

⁶⁵ Agus Pandoman, Op. Cit. Hlm. 158.

terganggu. Dalam IMBT, ketidakjelasan dapat muncul ketika klausula *wa'd* tidak lagi tampak sebagai janji, tetapi menyerupai akad hibah yang sudah efektif sejak awal.

Kajian tentang akad menjadi penting karena penelitian ini menilai struktur hukum, bukan hanya istilah yang dipakai. Dalam praktik penyusunan dokumen, istilah syariah dapat digunakan secara benar maupun sekadar formal. Oleh karena itu, konsep akad harus dipakai sebagai ukuran untuk menguji apakah suatu rumusan benar-benar sejalan dengan karakter hukumnya atau hanya menempelkan label syariah tanpa struktur yang tepat.

1. Rukun dan Syarat Akad

Rukun akad umumnya mencakup para pihak yang berakad, objek akad, tujuan akad, serta *sighat* yang menunjukkan *ijab* dan *qabul*. Wahbah al-Zuhayli menjelaskan bahwa keberadaan unsur-unsur tersebut menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi dalam fikih muamalah. Setiap unsur harus dipastikan berada dalam keadaan yang dapat diterima syariat, baik dari sisi kemampuan para pihak, kejelasan objek, maupun tujuan hukum dari akad yang dibuat.

Hendi Suhendi menjelaskan bahwa akad yang sah harus mempertemukan kehendak para pihak pada objek yang jelas dan dibenarkan. Dalam *ijarah*, objek akad adalah manfaat, bukan kepemilikan barang. Oleh karena itu, apabila akad *ijarah* diberi klausula yang menimbulkan akibat berpindahnya hak milik sejak awal, objek akad

menjadi tidak konsisten dengan karakter *ijarah*. Ketidakkonsistenan tersebut menjadi titik penting dalam penelitian ini.⁶⁶

Mardani menekankan bahwa syarat akad dalam fikih *muamalah* bertujuan menjaga transaksi dari *riba*, *gharar*, penipuan, dan ketidakadilan. Syarat tersebut juga menjaga agar para pihak memahami hak dan kewajiban masing-masing. Dengan demikian, pemisahan akad dalam IMBT bukan sekadar formalitas administratif, melainkan cara untuk menghindari ketidakjelasan mengenai kapan suatu hak lahir dan kapan kewajiban tertentu mulai berlaku.⁶⁷

Syarat kejelasan objek menuntut pemisahan antara manfaat yang disewa dan barang yang kelak dapat dialihkan kepemilikannya. Manfaat barang menjadi objek *ijarah* selama masa sewa, sedangkan barang sebagai benda kepemilikan menjadi objek hibah setelah masa *ijarah* berakhir. Jika kedua objek ini diperlakukan seolah-olah sama, maka akad dapat mengandung kerancuan yang memengaruhi keabsahan konstruksinya.

Sighat akad juga harus menunjukkan kehendak hukum yang tepat. Pernyataan 'akan menghibahkan setelah masa sewa selesai' memiliki akibat yang berbeda dari pernyataan 'barang ini telah menjadi milik penyewa sejak akad ditandatangani'. Pernyataan pertama menunjukkan janji atau komitmen untuk melakukan akad di masa depan, sedangkan pernyataan kedua menunjukkan perpindahan hak seketika. Dalam penelitian ini, perbedaan formulasi tersebut menjadi inti persoalan akibat hukum.

⁶⁶ Suhendi. Op. Cit. Hlm. 44.

⁶⁷ Mardani. Op. Cit. Hlm. 72.

Rukun dan syarat akad tidak boleh dipahami sebagai daftar formal yang dapat dipenuhi secara mekanis. Setiap rukun memiliki fungsi untuk memastikan bahwa transaksi berjalan sesuai hakikatnya. Jika akad *ijarah* diperlakukan sebagai sarana pemindahan hak milik sejak awal, maka rukun dan syarat hibah seharusnya juga diuji. Di sinilah prinsip pemisahan akad memiliki fungsi kritis, yaitu mencegah satu dokumen menimbulkan dua akibat hukum yang saling bertumpuk tanpa batas yang jelas.

2. Asas – Asas Akad Syariah

- a. Asas *ibahah* dalam *muamalah* memberi ruang bagi para pihak untuk mengembangkan bentuk transaksi selama tidak ada larangan syariah. Asas ini sering dijadikan dasar penerimaan terhadap produk pembiayaan modern, termasuk IMBT. Namun, kebolehan inovasi tidak berarti setiap penggabungan unsur akad otomatis sah. Bentuk baru harus tetap tunduk pada larangan *riba*, *gharar*, *ta'dlis*, dan praktik yang menjadikan akad syariah hanya sebagai bentuk luar dari pembiayaan konvensional.
- b. Asas kebebasan berakad dalam hukum Islam memiliki karakter yang berbeda dari kebebasan berkontrak liberal. Kebebasan para pihak dibatasi oleh tujuan syariah, keadilan, dan larangan mengambil keuntungan melalui struktur yang merugikan pihak lain. Dalam IMBT, para pihak bebas menyepakati harga sewa, jangka waktu, dan janji pemindahan kepemilikan. Akan tetapi, mereka tidak bebas menjadikan hibah seolah-olah telah terjadi sejak awal jika hal itu meniadakan pemisahan antara *ijarah* dan hibah.
- c. Asas kerelaan menuntut kesepakatan yang lahir tanpa paksaan, penipuan, atau kekeliruan. Kerelaan juga harus didasarkan pada pemahaman terhadap akibat hukum akad. Jika penyewa menyangka

telah menjadi pemilik sejak awal karena rumusan klausula tidak jelas, padahal secara struktur syariah kepemilikan belum berpindah, maka asas kerelaan dapat terganggu. Kerelaan yang sah mensyaratkan informasi yang terang mengenai status barang dan waktu perpindahan hak.

- d. Asas keadilan menuntut agar hak dan kewajiban ditempatkan secara seimbang. Dalam ijarah, pemberi sewa memperoleh *ujrah* karena memberi manfaat atas barang yang dimilikinya, sementara penyewa memperoleh manfaat barang tanpa menjadi pemilik. Jika risiko kepemilikan dialihkan kepada penyewa sejak awal tanpa akad pemindahan kepemilikan yang sah, maka keseimbangan dapat berubah menjadi beban sepihak. Akad syariah tidak hanya menolak riba secara nominal, tetapi juga menolak struktur yang menyembunyikan ketidakadilan.
- e. Asas amanah dan kejujuran menghendaki adanya transparansi dalam perumusan klausula. Para pihak harus dapat membaca secara terang apakah klausula pemindahan kepemilikan merupakan janji, opsi, atau akad tersendiri. Dalam konteks notariil, kehati-hatian penyusunan redaksi menjadi bagian dari perlindungan terhadap para pihak. Klausula *wa'd* yang kabur dapat menimbulkan sengketa karena masing-masing pihak menafsirkan akibat hukumnya secara berbeda.
- f. Asas tertulis juga memiliki relevansi khusus dalam IMBT. Karena IMBT memuat rangkaian hubungan hukum yang bertahap, pencatatan tertulis diperlukan agar setiap tahap memiliki batas yang dapat dibuktikan. Akan tetapi, pencatatan tertulis bukan berarti semua akad harus dilebur dalam satu akibat hukum. Dokumen dapat memuat janji pemindahan kepemilikan, tetapi janji tersebut tetap harus diposisikan berbeda dari akad hibah yang melahirkan perpindahan hak.

C. *Wa'ad* dalam Hukum Islam dan Keuangan Syariah

Wa'd secara bahasa berarti janji, yaitu pernyataan seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu pada masa yang akan datang. Dalam teori akad, *wa'd* berbeda dari akad karena belum selalu membentuk pertukaran ijab dan qabul yang menimbulkan akibat hukum terhadap objek tertentu. Mohammad Hashim Kamali menjelaskan bahwa janji dalam hukum Islam memiliki nilai moral yang kuat, tetapi kedudukannya sebagai kewajiban hukum diperdebatkan sesuai konteks dan mazhab yang digunakan.⁶⁸

Perbedaan antara *wa'd* dan akad merupakan pokok penting dalam penelitian ini. Akad menimbulkan akibat hukum yang langsung berhubungan dengan objek, sedangkan *wa'd* menunjuk pada komitmen untuk melakukan akad atau tindakan hukum di masa depan. Dalam IMBT, *wa'd* pemindahan kepemilikan melalui hibah seharusnya tidak langsung mengalihkan hak milik. Ia hanya menjadi janji bahwa setelah masa *ijarah* selesai, pihak pemilik akan melakukan hibah sesuai syarat yang telah ditentukan.

Saadiah Mohamad, Azlin Alisa Ahmad, dan Shahida Shahimi menunjukkan bahwa *wa'd* banyak dipakai dalam produk keuangan syariah modern karena dapat menjadi perangkat untuk menyusun transaksi yang membutuhkan kepastian ke depan. Penggunaan *wa'd* memberi fleksibilitas, tetapi sekaligus memerlukan kehati-hatian agar janji tidak berubah menjadi akad terselubung yang menimbulkan akibat hukum sebelum waktunya.⁶⁹

⁶⁸ Mohammad Hashim Kamali, *Principles of Islamic Jurisprudence*, 3rd Ed. (Cambridge: Islamic Texts Society, 2003).hlm. 335.

⁶⁹ Saadiah Mohamad, Azlin Alisa Ahmad, dan Shahida Shahimi, "Innovative Islamic Hedging Products: Application of Wa'd in Malaysian Banks", *Capital Markets Review*, 19.No. 1-2 (2011), hlm. 68. <https://doi.org/10.66674/bcwqa848>

Azlin Alisa Ahmad, Salmy Edawati Yaacob, dan Mat Noor Mat Zain menjelaskan bahwa penggunaan *wa'dan* atau janji ganda dalam transaksi keuangan dapat menimbulkan perdebatan ketika janji tersebut secara substansi menyerupai kontrak bilateral. Meskipun konteks kajiannya berbeda, gagasan ini relevan untuk IMBT karena *wa'd* hibah juga dapat bermasalah apabila redaksinya membuat pemindahan kepemilikan tampak pasti dan efektif sejak awal akad *ijarah*.⁷⁰

Harris Irfan menggambarkan bahwa *wa'd* dalam keuangan syariah modern sering digunakan sebagai alat rekayasa transaksi untuk mencapai tujuan ekonomi tertentu. Penggunaan tersebut tidak selalu bermasalah, tetapi harus diawasi agar tidak menjadi sarana meniru produk konvensional dengan label syariah. Dalam IMBT, *wa'd* hibah memiliki fungsi sah apabila tetap diposisikan sebagai janji terpisah, bukan sebagai cara menyamarkan jual-beli atau pinjaman berbunga dalam bentuk sewa.⁷¹

Kedudukan *wa'd* dalam IMBT dapat dipahami melalui tiga batas. Pertama, *wa'd* dibuat pada awal akad sebagai komitmen mengenai tindakan di masa depan. Kedua, *wa'd* tidak boleh menjadikan kepemilikan berpindah sebelum akad pemindahan kepemilikan dilakukan. Ketiga, pelaksanaan *wa'd* harus bergantung pada berakhirnya masa *ijarah* dan terpenuhinya syarat yang disepakati. Batas-batas ini membuat *wa'd* tetap berbeda dari akad hibah.

⁷⁰ Azlin Alisa Ahmad, Salmy Edawati Yaacob, dan Mat Noor Bin Mat Zain, 'The Use of Wa'dan in Islamic Contract FX Forward: Weighting between Maslahah and Mafsadah', *Asian Social Science*, 10.20 (2014), hlm. 195-197. [10.5539/ass.v10n22p332](https://doi.org/10.5539/ass.v10n22p332)

⁷¹ Siti Nur Annisa dan Muhammad Haris, "Analisis Tantangan Dan Prospek Masa Depan Jabatan Notaris Di Indonesia dalam Era Digitalisasi Dan Perkembangan Ekonomi", *Journal of International Multidisciplinary Research*, 2.1 (2024), hlm. 205-212. <https://doi.org/10.62504/ynx0xq68>

Apabila *wa'd* dirumuskan sebagai janji sepihak yang dilaksanakan setelah masa sewa, maka konstruksinya dapat mendukung kepastian hukum. Namun, apabila *wa'd* dirumuskan sebagai kewajiban yang secara otomatis memindahkan kepemilikan sejak awal, maka ia kehilangan karakter sebagai janji. Dalam keadaan demikian, klausula tersebut berpotensi mengaburkan pemisahan akad karena akibat hukum hibah dimasukkan ke dalam akad ijarah. Pada titik ini, penelitian normatif menjadi relevan tanpa memerlukan data kontrak riil. Yang dikaji bukan praktik suatu lembaga, tetapi konstruksi hukum dari kemungkinan perumusan klausula. Penelitian menilai batas normatif antara *wa'd* yang sah sebagai janji dan klausula yang berpotensi menimbulkan akibat hukum pemindahan kepemilikan sebelum akad hibah dilakukan.

1. *Wa'd, Iltizam, dan Akad*

Wa'd perlu dibedakan dari *iltizam* dan akad. *Iltizam* menunjuk pada kewajiban atau komitmen yang melekat pada seseorang, sedangkan akad adalah perbuatan hukum yang melahirkan hubungan hak dan kewajiban melalui ijab dan qabul. *Wa'd* dapat menjadi sumber komitmen, tetapi tidak selalu membentuk akad. Perbedaan ini membantu melihat bahwa janji hibah dalam IMBT tidak identik dengan hibah itu sendiri. Dalam akad hibah, objek yang diberikan berpindah dari pemberi kepada penerima karena adanya pernyataan pemberian dan penerimaan yang memenuhi syarat. Dalam *wa'd* hibah, yang ada baru pernyataan akan memberikan di kemudian hari. Akibat hukum kedua konstruksi tersebut berbeda. Jika perbedaan ini diabaikan, maka dokumen IMBT dapat melahirkan kekeliruan status hak atas objek selama masa sewa.

Wa'd dapat memiliki kekuatan mengikat tertentu dalam praktik keuangan syariah kontemporer, terutama untuk menjaga kepastian transaksi. Akan tetapi, penguatan kedudukan *wa'd* tidak serta-merta menjadikannya sama dengan akad pemindahan kepemilikan. Pengikatan *wa'd* lebih tepat dipahami sebagai penguatan kewajiban untuk melakukan tindakan hukum di masa depan, bukan sebagai tindakan hukum yang langsung menimbulkan akibat benda pada saat janji dibuat. Dengan demikian, klausula *wa'd* hibah harus dirumuskan secara hati-hati. Redaksi yang menyatakan bahwa pemilik 'berjanji akan menghibahkan' setelah terpenuhinya syarat lebih sesuai dengan karakter *wa'd*. Sebaliknya, redaksi yang menyatakan bahwa objek 'menjadi milik penyewa' sejak penandatanganan akad *ijarah* dapat menimbulkan persoalan karena telah menggeser *wa'd* menjadi pemindahan hak.

2. Konsep Hibah dalam Hukum Islam

Hibah merupakan pemberian sukarela dari seseorang kepada pihak lain tanpa imbalan. M. Ali Hasan menjelaskan bahwa hibah termasuk akad *tabarru'* karena orientasinya adalah pemberian, bukan pertukaran keuntungan komersial. Karakter ini membedakan hibah dari jual beli dan *ijarah*. Dalam IMBT, hibah dapat menjadi cara pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, tetapi ia tidak boleh diperlakukan sebagai bagian dari pertukaran manfaat selama masa *ijarah* berlangsung.⁷² Sebagai akad *tabarru'*, hibah memiliki unsur pemberi, penerima, objek, dan *sighat*. Objek hibah harus jelas dan berada dalam kekuasaan pemberi hibah. Oleh

⁷² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).hlm 76-78.

karena itu, apabila hibah akan dilakukan setelah masa ijarah, pemberi hibah harus tetap memiliki kewenangan atas objek sampai saat hibah dilaksanakan. Jika sejak awal klausula menyatakan bahwa kepemilikan telah berpindah, maka dasar pemberian di akhir masa sewa menjadi kabur karena objek sudah dianggap tidak lagi berada pada pemberi hibah.

Hibah tidak sama dengan janji hibah. Janji hibah hanya menunjukkan kehendak untuk memberikan pada masa depan, sedangkan hibah menimbulkan akibat pemindahan kepemilikan. Perbedaan ini menjadi sangat penting dalam IMBT karena pemindahan kepemilikan merupakan fase akhir, bukan unsur yang melekat langsung pada akad ijarah. Dengan demikian, klausula *wa'd* hibah harus menjaga jarak konseptual antara janji dan pelaksanaan hibah. Dalam literatur fikih, hibah dipandang sebagai akad yang memiliki nilai sosial dan moral. Namun, ketika hibah masuk dalam struktur pembiayaan, sifat *tabarru'* tersebut perlu dibaca secara lebih hati-hati. Hibah yang menjadi bagian dari skema IMBT bukan sekadar pemberian biasa, melainkan bagian dari rangkaian transaksi yang memiliki tujuan ekonomi. Karena itu, redaksi hibah harus tetap menjaga agar tidak menjadi pengganti tersembunyi bagi harga jual atau bunga pembiayaan.

Apabila hibah dalam IMBT diletakkan sebagai akibat otomatis dari pembayaran sewa, maka hibah dapat kehilangan sifat pemberiannya. Dalam keadaan demikian, hibah tampak seperti imbalan atas pembayaran sewa atau seperti komponen harga yang disamarkan. Persoalan inilah yang menjadi alasan perlunya pemisahan akad: pembayaran sewa adalah

imbalan manfaat, sedangkan hibah adalah pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* berakhir.

Hibah yang sah dalam IMBT sebaiknya dipahami sebagai akad lanjutan. Artinya, pada awal akad dapat dicantumkan *wa'd* bahwa pemilik akan menghibahkan barang pada akhir periode. Namun, pelaksanaan hibah tetap memerlukan tindakan hukum tersendiri setelah syarat terpenuhi. Dengan konstruksi seperti ini, *ijarah* tidak berubah menjadi akad pemindahan hak, dan hibah tidak dipaksakan berlaku sebelum waktunya.

D. *Ijarah* dalam Hukum Islam

Ijarah merupakan akad atas manfaat dengan imbalan tertentu. Muhammad Taqi Usmani menjelaskan bahwa dalam *ijarah*, pemilik barang memberikan hak penggunaan atau manfaat kepada penyewa, sementara kepemilikan atas barang tetap berada pada pihak pemilik. Unsur ini menjadi pembeda utama antara *ijarah* dan jual beli. Jika jual beli mengalihkan kepemilikan, maka *ijarah* hanya mengalihkan manfaat untuk jangka waktu yang disepakati.⁷³

Usmani juga menekankan bahwa dalam *ijarah*, pihak yang menyewakan tetap memikul risiko yang berhubungan dengan kepemilikan barang. Penyewa menanggung tanggung jawab yang berkaitan dengan penggunaan, tetapi tidak otomatis menanggung seluruh risiko sebagai pemilik. Perbedaan pembagian risiko ini penting untuk mencegah *ijarah* berubah

⁷³ Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance* (Karachi: Idaratul Ma'arif, 1998).hlm. 109.

menjadi pembiayaan konvensional yang menempatkan seluruh beban pada nasabah sejak awal.⁷⁴

Ijarah dalam keuangan syariah sering dipakai sebagai model pembiayaan aset karena bank atau lembaga keuangan membeli aset kemudian menyewakannya kepada nasabah. Namun, perbedaan mendasar dengan leasing konvensional terletak pada tuntutan kepemilikan dan risiko atas objek selama masa *ijarah*. Pihak penyewa tidak dapat diperlakukan sebagai pemilik penuh sebelum terjadi pemindahan kepemilikan yang sah.

Ijarah membutuhkan kepastian manfaat, jangka waktu, dan pembayaran sewa. Ketidakjelasan terhadap unsur tersebut dapat menimbulkan *gharar*. Dalam IMBT, unsur tambahan berupa janji pemindahan kepemilikan harus ditata agar tidak menimbulkan ketidakjelasan baru. Janji tersebut harus menjelaskan kapan pemindahan dapat dilakukan dan bahwa pemindahan tersebut bukan akibat langsung dari akad *ijarah*.⁷⁵

Struktur pembiayaan syariah modern sering menghadapi tantangan ketika prinsip fikih klasik diterapkan pada transaksi yang kompleks. Dalam hal *ijarah*, tantangan itu muncul karena pembiayaan modern kerap berorientasi pada kepemilikan akhir oleh nasabah. Oleh sebab itu, pemisahan antara sewa dan pemindahan hak menjadi mekanisme penting agar produk tetap sesuai dengan prinsip syariah.

Jaih Mubarak dan Hasanudin menempatkan *ijarah* sebagai akad yang objeknya adalah manfaat, bukan barang itu sendiri. Penekanan tersebut

⁷⁴ Ibid. Hlm.111-112.

⁷⁵ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance* (Chichester: John Wiley & Sons, 2007). Hlm.279

berguna dalam penelitian ini karena klausula *wa'd* hibah harus ditempatkan di luar akibat hukum *ijarah*. Apabila kepemilikan barang dimasukkan ke dalam akibat langsung akad sewa, maka objek *ijarah* mengalami pergeseran dari manfaat menjadi kepemilikan, padahal keduanya memiliki konsekuensi hukum yang berbeda.⁷⁶ *Ijarah* dalam IMBT memiliki fungsi awal sebagai akad pemanfaatan barang. Selama masa *ijarah* berjalan, penyewa membayar *ujrah* karena memperoleh manfaat. *Ujrah* tidak boleh diposisikan sebagai cicilan harga hibah, karena hibah bukan transaksi berbalas. Apabila pembayaran sewa diperlakukan sebagai dasar langsung berpindahnya kepemilikan, maka struktur *ijarah* berisiko kehilangan karakter syariahnya.

Dengan demikian, pemahaman terhadap *ijarah* menjadi kunci untuk membedakan IMBT dari pembiayaan konvensional. IMBT bukan sekadar sewa beli dengan istilah Arab, melainkan rangkaian akad yang harus mempertahankan karakter masing-masing. Apabila karakter *ijarah* dihapus oleh klausula pemindahan hak sejak awal, maka IMBT dapat dinilai bermasalah dari perspektif pemisahan akad.

E. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Ijarah Muntahiyah Bittamlik merupakan akad *ijarah* yang disertai janji pemindahan kepemilikan pada akhir masa sewa. Abdul Ghofur Anshori menjelaskan bahwa IMBT dalam perbankan syariah digunakan untuk pembiayaan aset dengan struktur sewa yang berakhir pada pemindahan kepemilikan. Walaupun tujuan akhirnya adalah kepemilikan oleh nasabah, fase

⁷⁶ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017).hlm. 32-34.

awalnya tetap berupa *ijarah* sehingga kepemilikan tidak berpindah sejak akad sewa ditandatangani.⁷⁷

Wangsawidjaja menjelaskan bahwa IMBT memiliki ciri pembiayaan aset melalui mekanisme *ijarah* yang kemudian diikuti dengan pemindahan kepemilikan. Pemindahan tersebut dapat dilakukan melalui jual beli atau hibah sesuai struktur yang disepakati. Penjelasan ini memperlihatkan bahwa IMBT bukan satu akad tunggal yang melebur seluruh akibat hukum, tetapi rangkaian hubungan hukum yang harus disusun secara bertahap.⁷⁸

Ascarya menguraikan bahwa produk bank syariah berbasis *ijarah* dapat berkembang menjadi bentuk yang berakhir pada kepemilikan. Perkembangan ini menunjukkan ruang inovasi dalam akad, tetapi juga mengandung kebutuhan untuk menjaga kesesuaian struktur. Jika unsur kepemilikan akhir tidak dipisahkan dari akad sewa, maka produk tersebut dapat menjadi mirip dengan sewa beli konvensional yang lebih menekankan pembayaran angsuran daripada struktur akad syariah.⁷⁹

IMBT memiliki tiga unsur pokok, yaitu akad *ijarah*, *wa'd* pemindahan kepemilikan, dan akad pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* selesai. Ketiga unsur ini tidak berada pada tingkat akibat hukum yang sama. Akad *ijarah* langsung menimbulkan hak memakai manfaat dan kewajiban membayar sewa. *Wa'd* menimbulkan janji mengenai tindakan hukum di masa depan. Akad

⁷⁷ Ghofur Anshori. Abdul, "*Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika* (Yogyakarta: UII Press, 2009).hlm. 105-106.

⁷⁸ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012).hlm. 216

⁷⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015).hlm. 99-100.

hibah atau jual beli baru menimbulkan perpindahan hak milik pada saat dilakukan setelah syarat terpenuhi.

Struktur IMBT dapat diterima selama tidak ada percampuran akibat hukum yang merusak identitas akad. Percampuran dapat terjadi apabila klausula pemindahan kepemilikan disusun bukan sebagai janji, melainkan sebagai ketentuan otomatis yang berlaku sejak awal. Dalam hal demikian, akad *ijarah* tampak dipakai sebagai wadah untuk membungkus pemindahan kepemilikan, padahal secara hukum kedua akibat tersebut harus dipisahkan. Dalam IMBT dengan skema hibah, pembayaran sewa selama masa *ijarah* tidak boleh diposisikan sebagai harga hibah. Hibah tidak mengenal imbalan sebagai syarat utama. Apabila pembayaran sewa menjadi alasan langsung perpindahan hak, maka konstruksi hibah dapat berubah menyerupai jual beli bertahap atau pembiayaan konvensional. Oleh karena itu, klausula harus menerangkan bahwa pemindahan kepemilikan melalui hibah dilakukan setelah masa sewa berakhir dan setelah akad hibah dilaksanakan.

IMBT juga harus dibedakan dari leasing konvensional. Dalam leasing konvensional, hubungan pembiayaan sering dibaca dari total pembayaran dan hak kepemilikan akhir. Dalam IMBT, pembacaan tidak boleh hanya melihat hasil akhirnya, tetapi juga harus menilai apakah selama perjalanan akad terdapat pemisahan antara manfaat, janji, dan kepemilikan. Tanpa pemisahan tersebut, struktur syariah menjadi lemah dan berisiko hanya menjadi bentuk formal.

Penelitian ini menempatkan IMBT sebagai objek konseptual yang dianalisis secara normatif. Artinya, pembahasan tidak bergantung pada kontrak

lembaga tertentu, melainkan pada konstruksi hukum yang seharusnya berlaku ketika klausula *wa'd* hibah dimasukkan dalam akad IMBT. Dengan pendekatan ini, penelitian dapat menjawab masalah hukum meskipun tidak menggunakan data akta atau kontrak empiris.

Karakter bertahap merupakan elemen penting dalam IMBT. Pada tahap pertama pemilik barang menyewakan manfaat kepada penyewa. Pada tahap kedua, pemilik membuat janji pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* berakhir. Pada tahap ketiga, setelah syarat terpenuhi, dilakukan akad pemindahan kepemilikan melalui hibah atau jual beli. Urutan ini menunjukkan bahwa IMBT bukan penggabungan akibat hukum secara serentak, tetapi rangkaian hukum yang berjalan berurutan.

Tahap-tahap tersebut memiliki fungsi perlindungan. Selama masa *ijarah* status barang sebagai milik pemberi sewa menjadi dasar pembagian risiko kepemilikan. Setelah masa sewa berakhir, barulah muncul ruang untuk memindahkan hak milik. Jika sejak awal klausula menyatakan kepemilikan telah berpindah, maka struktur bertahap itu runtuh. Akibatnya, perbedaan antara pemilik dan penyewa menjadi tidak jelas. Dalam skema hibah, sifat bertahap menjadi semakin penting karena hibah merupakan akad *tabarru'*. Pemberian tidak boleh dipaksakan sebagai imbalan langsung atas pembayaran sewa. Oleh karena itu, janji hibah boleh dicantumkan untuk memberikan kepastian, tetapi pelaksanaan hibah harus tetap menjadi tindakan hukum tersendiri. Penegasan ini menjaga agar hibah tidak berubah menjadi jual beli terselubung.

Konstruksi bertahap juga memberi jawaban terhadap kekhawatiran bahwa IMBT menyerupai pembiayaan konvensional, kemiripan ekonomis tidak selalu berarti ketidaksesuaian syariah, tetapi kemiripan itu menjadi masalah apabila struktur hukumnya juga menghapus pemisahan akad. Jika manfaat, harga, janji, dan kepemilikan diperlakukan sebagai satu paket utang, maka IMBT kehilangan dasar pembeda dari pembiayaan berbasis bunga. Dengan demikian, penelitian ini menggunakan karakter bertahap IMBT sebagai ukuran analitis. Klausula dinilai sah sepanjang menjaga urutan: *ijarah* terlebih dahulu, *wa'd* sebagai janji, dan hibah sebagai akad pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah*. Klausula dinilai problematis apabila menyusun urutan sebaliknya, yaitu menimbulkan akibat pemindahan hak sejak awal tetapi tetap menggunakan istilah *ijarah*.

1. Unsur Pokok dalam IMBT

Unsur pertama dalam IMBT adalah akad *ijarah* adalah fondasi utama karena hubungan hukum awal para pihak adalah hubungan sewa-menyewa atas manfaat barang. Pihak pemilik memberikan hak penggunaan barang kepada penyewa, sedangkan penyewa membayar *ujrah* sebagai imbalan atas manfaat tersebut. Dengan demikian, sewa dalam IMBT tidak boleh diperlakukan sebagai bunga atas pinjaman atau sebagai pembayaran harga barang yang disamakan. *Ujrah* harus memiliki hubungan dengan manfaat yang diterima penyewa selama masa penggunaan barang.⁸⁰

⁸⁰ Usmani.op,cit. hlm.109

Unsur kedua adalah janji pemindahan kepemilikan. Janji ini lazim disebut *wa'd*, yaitu komitmen dari pemilik untuk mengalihkan kepemilikan setelah masa *ijarah* selesai. Dalam skema IMBT, keberadaan *wa'd* memberi kepastian bahwa hubungan sewa tidak berhenti hanya pada pemanfaatan barang, tetapi berpotensi berakhir dengan kepemilikan oleh penyewa. Meski demikian, *wa'd* tetap harus dipahami sebagai janji, bukan akad pemindahan kepemilikan itu sendiri. Perbedaan ini penting karena janji tidak secara langsung mengubah status hak milik atas objek.

Unsur ketiga adalah akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan pada akhir masa *ijarah*. Pemindahan tersebut dapat berbentuk jual beli atau hibah sesuai kesepakatan dan konstruksi pembiayaan yang digunakan. Apabila menggunakan hibah, maka pemindahan hak milik harus tetap dipahami sebagai perbuatan hukum tersendiri yang dilakukan setelah syarat-syaratnya terpenuhi. Dengan demikian, hibah tidak seharusnya dianggap telah sempurna pada saat akad *ijarah* ditandatangani, sebab pada tahap itu yang berlaku masih hubungan pemanfaatan barang.⁸¹

Ketiga unsur tersebut menunjukkan bahwa IMBT memiliki karakter berlapis. Lapisan pertama adalah pemanfaatan barang melalui *ijarah*. Lapisan kedua adalah janji pemindahan kepemilikan melalui *wa'd*. Lapisan ketiga adalah pelaksanaan akad pemindahan hak. Jika lapisan-lapisan ini dipisahkan secara jelas, maka IMBT dapat mempertahankan karakter syariahnya. Sebaliknya, jika ketiga unsur itu dilebur dalam satu

⁸¹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009).hlm. 105-107

akibat hukum sejak awal, maka IMBT berpotensi menimbulkan ketidakjelasan mengenai status objek dan kewajiban para pihak

2. Objek, Manfaat, dan *Ujrah* dalam IMBT

Objek dalam IMBT perlu dibedakan antara barang sebagai benda kepemilikan dan manfaat barang sebagai objek sewa. Dalam akad *ijarah*, yang menjadi objek utama bukan kepemilikan benda, melainkan manfaat yang dapat digunakan dalam jangka waktu tertentu. Perbedaan ini merupakan titik dasar yang harus dipertahankan dalam IMBT. Barang dapat menjadi objek pemindahan kepemilikan pada akhir masa sewa, tetapi selama masa *ijarah* berlangsung, hubungan hukum para pihak tetap berpusat pada pemanfaatan barang.⁸²

Manfaat dalam IMBT harus jelas, halal, dan dapat diserahterimakan. Kejelasan manfaat mencakup jenis penggunaan barang, jangka waktu pemanfaatan, kondisi objek, serta batas tanggung jawab penyewa dalam memakai barang. Apabila manfaat tidak jelas, maka akad berisiko mengandung *gharar* karena penyewa tidak mengetahui secara pasti apa yang diperoleh dari pembayaran *ujrah*. Oleh sebab itu, tinjauan umum IMBT selalu menekankan pentingnya spesifikasi objek dan manfaat sejak awal akad.

Ujrah dalam IMBT merupakan pembayaran atas manfaat, bukan pembayaran atas kepemilikan. Walaupun pada akhir masa sewa barang dapat berpindah kepada penyewa, pembayaran *ujrah* selama masa *ijarah* harus tetap ditempatkan sebagai imbalan penggunaan. Penempatan ini

⁸² Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah: Akad Ijarah Dan Ju'alah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017).hlm. 32-36.

membedakan IMBT dari angsuran pembelian biasa. Jika *ujrah* diperlakukan sebagai cicilan harga barang, maka struktur *ijarah* menjadi lemah karena pembayaran tidak lagi berhubungan murni dengan manfaat.

Penentuan *ujrah* harus mempertimbangkan nilai manfaat, masa penggunaan, dan kesepakatan para pihak. Dalam pembiayaan syariah, besaran *ujrah* boleh disepakati sejak awal selama tidak menimbulkan riba, gharar, atau ketidakadilan. Kewajiban membayar *ujrah* juga harus dibedakan dari kewajiban yang timbul apabila terjadi pelanggaran akad. Dengan demikian, pembayaran sewa, denda, ganti rugi, dan biaya lain tidak boleh dicampur sedemikian rupa sehingga mengaburkan sumber kewajiban hukum masing-masing.⁸³

F. *Hybrid Contract* dalam Akad Syariah

Hybrid contract atau *al-'uqud al-murakkabah* merujuk pada konstruksi akad yang memadukan lebih dari satu akad dalam satu rangkaian transaksi. Bagya Agung Prabowo menjelaskan bahwa inovasi produk keuangan syariah tidak dapat dilepaskan dari penggunaan akad gabungan karena kebutuhan transaksi modern sering tidak dapat dijawab oleh satu akad tunggal. Namun, penerimaan terhadap akad gabungan tetap mensyaratkan kesesuaian dengan prinsip syariah dan karakter masing-masing akad.⁸⁴

⁸³ Setiawan bin Lahuri, Fina Nurafni, dan Alya Zhafirah Nasywa, "Kepatuhan Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah di Indonesia", *Sosmaniora: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 4.3 (2025), hlm. 1078-1081. [10.55123/sosmaniora.v4i4.6217](https://doi.org/10.55123/sosmaniora.v4i4.6217)

⁸⁴ Bagya Agung Prabowo, *Hybrid Contract Dalam Inovasi Produk-Produk Perbankan Syariah* (Yogyakarta: FH UII Press, 2022).hlm. 99.

Rukun *hybrid contract* pada dasarnya tidak terlepas dari rukun akad pada umumnya, yaitu pihak, objek, dan *sighat*. Bagya Agung Prabowo menegaskan bahwa multiakad harus memenuhi syarat subjek yang cakap, objek yang halal dan dapat diserahterimakan, serta kesesuaian antara ijab dan qabul. Dengan demikian, kompleksitas akad tidak boleh menjadi alasan untuk mengabaikan kejelasan struktur dan akibat hukum.⁸⁵

1. Pengertian dan Ruang Lingkup *Hybrid Contract*

Hybrid contract dapat didefinisikan sebagai kesepakatan yang memuat lebih dari satu akad dalam satu transaksi atau dalam satu rangkaian transaksi yang saling berkaitan. Dalam pengertian ini, kata 'hybrid' menunjukkan adanya perpaduan, sedangkan kata 'contract' menunjukkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban. Perpaduan tersebut bukan sekadar penggabungan nama akad, tetapi penggabungan fungsi hukum yang harus dibaca secara hati-hati.

Selamet Hartanto menjelaskan bahwa *hybrid contract* di Indonesia berkembang melalui fatwa dan praktik lembaga keuangan syariah. Pengembangan tersebut menunjukkan adaptasi hukum Islam terhadap kebutuhan transaksi modern. Akan tetapi, adaptasi tetap harus mempertimbangkan batasan agar multiakad tidak menjadi sarana menggabungkan akad yang saling bertentangan atau menimbulkan riba secara terselubung.⁸⁶

⁸⁵ Ibid. hlm.147

⁸⁶ Selamet Hartanto, "Konsep Hybrid Contract Di Indonesia Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI", *Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, 3.1 (2022), hlm. 45. <https://doi.org/10.47700/jiefes.v3i1.4277>.

Ruang lingkup *hybrid contract* dapat mencakup akad pertukaran, akad kerja sama, akad sewa, akad tabarru', maupun janji yang mendukung pelaksanaan akad lain. Dalam konteks IMBT, unsur yang terlibat sekurang-kurangnya meliputi *ijarah* sebagai akad pemindahan manfaat, *wa'd* sebagai janji pemindahan kepemilikan, dan hibah atau jual beli sebagai akad pemindahan hak milik pada akhir masa sewa. Setiap unsur tersebut memiliki kedudukan yang berbeda sehingga tidak dapat diperlakukan sebagai satu akibat hukum yang berlangsung sekaligus.

Perbedaan kedudukan tersebut penting karena *hybrid contract* dapat berubah menjadi problematis apabila relasi antar-akad tidak jelas. Akad *ijarah* memiliki objek berupa manfaat, sedangkan hibah memiliki objek berupa hak kepemilikan atas barang. *Wa'd* berada di antara keduanya sebagai janji untuk melakukan tindakan hukum di masa mendatang. Jika ketiga unsur ini dilebur tanpa batas, maka struktur IMBT berpotensi kehilangan karakter syariahnya.

2. Latar Belakang Perkembangan *Hybrid Contract*

Perkembangan *hybrid contract* tidak dapat dipisahkan dari transformasi kegiatan ekonomi modern. Transaksi keuangan saat ini tidak selalu sederhana seperti jual beli langsung atau sewa biasa. Pembiayaan aset, pembiayaan rumah, pembiayaan kendaraan, dan produk investasi syariah sering memerlukan susunan akad yang bertahap. Dalam kondisi demikian, akad gabungan menjadi instrumen untuk menjembatani kebutuhan pasar dengan ketentuan fikih muamalah.

Hadiat dan Nurrohman menunjukkan bahwa *hybrid contract* dalam perbankan syariah lahir dari kebutuhan rasional untuk menciptakan produk yang dapat beroperasi dalam sistem keuangan modern. Namun, pendekatan rasional tidak boleh berdiri sendiri. Rasionalitas ekonomi tetap harus disaring melalui prinsip syariah agar struktur akad tidak sekadar meniru instrumen konvensional dengan istilah berbeda.⁸⁷

Kebutuhan terhadap *hybrid contract* juga dipengaruhi oleh keterbatasan akad tunggal dalam menjawab transaksi kompleks. Satu akad sering hanya mengatur satu fungsi hukum tertentu. *Ijarah* mengatur pemanfaatan barang, jual beli mengatur pemindahan kepemilikan dengan harga, hibah mengatur pemberian tanpa imbalan, sedangkan *wa'd* mengatur janji. Ketika suatu produk membutuhkan beberapa fungsi sekaligus, akad gabungan menjadi pilihan yang tidak dapat dihindari. Dalam IMBT, latar belakang penggunaan *hybrid contract* dapat dilihat dari kebutuhan nasabah untuk menggunakan aset terlebih dahulu dan memiliki aset tersebut di kemudian hari. Kebutuhan ini tidak dapat sepenuhnya dijawab oleh *ijarah* murni, karena *ijarah* hanya memindahkan manfaat. Ia juga tidak dapat langsung dijawab oleh hibah sejak awal, karena hibah akan memindahkan kepemilikan. Maka, IMBT menggabungkan *ijarah*, *wa'd*, dan akad pemindahan kepemilikan pada akhir masa sewa.

3. Rukun dan Syarat dalam *Hybrid Contract*

Rukun *hybrid contract* pada dasarnya mengikuti rukun akad secara umum. Unsur yang harus ada meliputi para pihak yang berakad, objek

⁸⁷ Hadiat dan Nurrohman, "Hybrid Kontrak Perbankan Syariah di Indonesia", *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 6.1 (2025), hlm. 317. <https://doi.org/10.47467/elmal.v6i1.5751>

akad, *sighat* atau pernyataan kehendak, dan tujuan akad yang dibenarkan. Akan tetapi, karena *hybrid contract* memuat lebih dari satu akad, pemeriksaannya tidak cukup dilakukan secara global. Setiap akad yang digabungkan perlu diuji rukun dan syaratnya masing-masing.

Multiakad tetap mensyaratkan subjek yang cakap hukum, objek yang halal dan dapat diserahkan, serta kesesuaian antara ijab dan qabul. Keterangan ini menunjukkan bahwa kompleksitas transaksi tidak menghapus syarat dasar akad. Justru semakin kompleks transaksi, semakin penting pula kejelasan struktur dan kehendak para pihak. Dalam konteks IMBT, rukun *ijarah* harus tetap diperiksa secara terpisah dari rukun hibah. Pada *ijarah*, objek yang menjadi pokok akad adalah manfaat barang dalam jangka waktu tertentu. Pada hibah, objeknya adalah hak kepemilikan atas barang yang diberikan tanpa imbalan. Jika rukun *ijarah* dan rukun hibah disatukan tanpa batas, maka objek akad menjadi kabur karena manfaat dan kepemilikan diperlakukan seolah-olah identik.

Syarat lain yang penting adalah keselarasan *sighat*. Pernyataan kehendak para pihak harus menunjukkan secara jelas akad apa yang sedang dilakukan dan akibat hukum apa yang ingin dilahirkan. Apabila *sighat* menyatakan *ijarah*, akibat hukumnya harus berkaitan dengan pemanfaatan barang. Apabila *sighat* menyatakan hibah, akibat hukumnya berkaitan dengan pemindahan kepemilikan. *Wa'd* harus dirumuskan sebagai janji, bukan sebagai akad pemindahan hak.

Moh. Rajib menjelaskan bahwa terbentuknya akad mensyaratkan adanya unsur yang menunjukkan keterikatan kehendak para pihak,

kejelasan objek, dan tujuan yang tidak bertentangan dengan syariah. Pandangan ini relevan bagi *hybrid contract* karena setiap akad dalam rangkaian multiakad harus tetap memiliki objek dan tujuan yang dapat dikenali. Tanpa kejelasan tersebut, *hybrid contract* mudah berubah menjadi susunan klausula yang membingungkan.⁸⁸

4. Bentuk dan Pola *Hybrid Contract*

Dalam praktik keuangan syariah, bentuk *hybrid contract* dapat dilihat pada musyarakah *mutanaqisah*, *murabahah* disertai *wakalah*, *ijarah muntahiyah bittamlik*, dan beberapa produk pembiayaan lain. Muhammad Izazi Nurjaman, Helmi Muti Sofie, dan Istianah menjelaskan bahwa musyarakah *mutanaqisah* merupakan contoh transformasi akad karena memadukan karakter kerja sama, *ijarah*, dan pemindahan kepemilikan secara bertahap. Uraian tersebut menunjukkan bahwa penggabungan akad lazim digunakan untuk menjawab kebutuhan pembiayaan modern.⁸⁹

IMBT memiliki pola yang khas karena tidak memadukan akad dalam bentuk kepemilikan bersama seperti musyarakah *mutanaqisah*. IMBT berangkat dari *ijarah*, kemudian disertai janji pemindahan kepemilikan. Di akhir masa *ijarah*, kepemilikan dapat dialihkan melalui hibah atau jual beli. Oleh sebab itu, pola IMBT lebih tepat dipahami

⁸⁸ Moh. Rajib, "Terbentuknya Akad (Kontrak): Rukun dan Syarat Akad", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, 6.3 (2025), hlm. 684. <https://doi.org/10.24252/iqtishaduna.vi.55087>

⁸⁹ Muhammad Izazi Nurjaman, 'Helmi Muti Sofie, dan Istianah, "Transformasi Akad Natural Uncertainty Contracts: Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada Lembaga Keuangan Syariah", *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 5.1 (2022), hlm 94-54. <http://dx.doi.org/10.21043/tawazun.v4i1>

sebagai rangkaian bertahap, bukan sebagai pencampuran akibat hukum dalam satu waktu.

Bentuk *hybrid contract* yang paling aman secara normatif adalah bentuk yang menegaskan hubungan antar-akad tanpa melebur identitasnya. Dalam IMBT, hal tersebut dapat dilakukan dengan menyatakan bahwa akad *ijarah* berlaku selama masa sewa, *wa'd* hanya menjadi janji pemindahan kepemilikan, dan hibah baru dibuat setelah masa sewa selesai. Dengan konstruksi demikian, satu dokumen dapat memuat beberapa unsur, tetapi substansi akad tetap terpisah.

5. Batasan Syariah terhadap *Hybrid Contract*

Batasan utama *hybrid contract* adalah larangan terhadap penggabungan akad yang melahirkan riba, *gharar*, ketidakadilan, atau pertentangan akibat hukum. Larangan ini tidak dimaksudkan untuk menolak seluruh inovasi transaksi, melainkan untuk mencegah penggunaan akad gabungan sebagai alat menyamarkan transaksi yang dilarang. Oleh karena itu, pengujian *hybrid contract* harus dilakukan pada tingkat substansi, bukan hanya nama akad.

Setiawan bin Lahuri, Fina Nurafni, dan Alya Zhafirah Nasywa menekankan bahwa kepatuhan syariah dalam akad gabungan menuntut kejelasan akad, bebas dari riba, dan terpenuhinya keadilan para pihak. Prinsip tersebut penting karena *hybrid contract* yang tidak jelas dapat menimbulkan ketimpangan, terutama ketika satu pihak memikul beban yang tidak sesuai dengan kedudukannya dalam akad.⁹⁰

⁹⁰ Setiawan bin Lahuri, Fina Nurafni. Op. Cit.hlm. 1081.

Batasan berikutnya adalah larangan menggabungkan akad yang akibat hukumnya saling bertentangan. Jika satu akad menuntut pemindahan manfaat sementara akad lain menimbulkan pemindahan kepemilikan pada waktu yang sama, maka harus dijelaskan hubungan antara keduanya. Tanpa penjelasan, para pihak dapat berbeda tafsir mengenai status barang, risiko kepemilikan, dan hak untuk mengalihkan objek akad.

Miftahul Huda dan Mifta Zulfalah Azzahro menjelaskan bahwa dalam model kepemilikan bertahap, keadilan dan transparansi menjadi syarat penting agar pembagian hak dan kewajiban tidak menyerupai sistem bunga konvensional. Walaupun kajian mereka bertumpu pada musyarakah mutanaqisah, prinsip kejelasan kepemilikan dan sewa tersebut relevan untuk membaca IMBT karena keduanya sama-sama memerlukan pemisahan fungsi akad.⁹¹

6. Kedudukan *Hybrid Contract* dalam IMBT

IMBT merupakan salah satu contoh *hybrid contract* karena di dalamnya terdapat lebih dari satu unsur akad. Unsur pertama adalah *ijarah*, yaitu akad sewa atas manfaat barang. Unsur kedua adalah *wa'd*, yaitu janji pemindahan kepemilikan di masa depan. Unsur ketiga adalah akad pemindahan kepemilikan, baik melalui hibah maupun jual beli, yang dilakukan setelah masa *ijarah* berakhir. Ketiga unsur tersebut membentuk

⁹¹ Miftahul Huda dan Mifta Zulfalah Azzahro, “Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Model Bagi Hasil Dan Kepemilikan Bertahap: Tinjauan Literatur dalam Konteks Keuangan Syariah Di Indonesia”, *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Industri Halal*, 2.1 (2025), hlm. 5.

satu rangkaian, tetapi tidak boleh melahirkan akibat hukum secara bersamaan.

Kedudukan *ijarah* sebagai akad utama dalam IMBT menuntut agar selama masa sewa, hubungan para pihak tetap dipahami sebagai hubungan pemanfaatan barang. Penyewa membayar *ujrah* karena memperoleh manfaat. Pemberi sewa tetap memiliki barang sampai ada akad pemindahan kepemilikan. Kedudukan ini tidak boleh digeser oleh klausula *wa'd* hibah yang seolah-olah memindahkan hak milik sejak awal.

Kedudukan *wa'd* dalam struktur *hybrid contract* IMBT bersifat pendukung. Ia memberikan kepastian bahwa setelah masa *ijarah* selesai, akan ada pemindahan kepemilikan melalui mekanisme yang telah disepakati. Namun, *wa'd* tidak boleh mengambil alih fungsi hibah. Janji untuk menghibahkan tidak sama dengan hibah, sebagaimana janji untuk menjual tidak sama dengan akad jual beli. Logika sederhana ini, anehnya, sering menjadi medan perang akademik yang panjang.

G. Prinsip Pemisahan Akad

Prinsip pemisahan akad dalam penelitian ini dimaknai sebagai keharusan untuk membedakan identitas, objek, waktu berlaku, dan akibat hukum masing-masing akad dalam satu rangkaian transaksi. Prinsip ini tidak selalu berarti setiap akad harus tertuang dalam dokumen yang benar-benar terpisah secara fisik, tetapi menuntut agar secara substansi tidak terjadi pencampuran akibat hukum. Dalam IMBT, pemisahan tersebut terutama berlaku antara akad *ijarah* dan akad hibah.

Pemisahan akad diperlukan karena *ijarah* dan hibah memiliki karakter yang berlainan. *Ijarah* adalah akad *mu'awadhah* karena ada pertukaran manfaat dengan ujah. Hibah adalah akad *tabarru'* karena berbasis pemberian tanpa imbalan. Jika hibah digabungkan sedemikian rupa sehingga menjadi akibat langsung dari pembayaran sewa, maka batas antara *mu'awadhah* dan *mu'awadhah* menjadi kabur. Kekaburan ini dapat mengganggu validitas syariah dari keseluruhan konstruksi.

Prinsip pemisahan akad juga berkaitan dengan larangan *gharar*. Ketidakjelasan tentang kapan hak milik berpindah dapat menimbulkan sengketa antara para pihak. Pemberi sewa mungkin menganggap barang masih miliknya selama masa *ijarah*, sedangkan penyewa dapat menganggap dirinya telah menjadi pemilik karena klausula menyatakan pemindahan kepemilikan sejak awal. Keadaan demikian menunjukkan bahwa pemisahan akad berfungsi menjaga kejelasan hukum. Dalam IMBT, pemisahan akad dapat dilakukan melalui redaksi yang menegaskan bahwa akad *ijarah* berdiri sebagai akad pemanfaatan barang. Klausula *wa'd* ditempatkan sebagai janji pemilik untuk menghibahkan objek setelah masa sewa berakhir. Akad hibah kemudian dilakukan setelah masa *ijarah* selesai dan setelah syarat-syarat yang ditentukan terpenuhi. Pola ini menjaga urutan akibat hukum sekaligus memberikan kepastian kepada para pihak.

Pemisahan akad tidak boleh dipahami sebagai penghalang inovasi. Sebaliknya, prinsip tersebut justru memungkinkan inovasi berjalan secara aman. Produk IMBT tetap dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan aset, tetapi tanpa menghilangkan pembeda syariahnya. Jika

pemisahan diabaikan, inovasi dapat berubah menjadi formalitas, yaitu transaksi yang memakai istilah syariah tetapi menghasilkan akibat hukum yang sama dengan pembiayaan konvensional.

Klausula *wa'd* hibah yang sesuai dengan prinsip pemisahan akad seharusnya memuat beberapa unsur. Pertama, pernyataan bahwa *wa'd* adalah janji pemindahan kepemilikan di masa depan. Kedua, penegasan bahwa kepemilikan belum berpindah selama masa ijarah. Ketiga, syarat pelaksanaan hibah setelah masa *ijarah* selesai. Keempat, kebutuhan tindakan hukum atau akad hibah tersendiri untuk menyempurnakan pemindahan kepemilikan. Sebaliknya, klausula dapat dinilai bermasalah apabila menyatakan bahwa pembayaran sewa sekaligus menjadi dasar perpindahan kepemilikan, bahwa objek menjadi milik penyewa sejak awal, atau bahwa hibah dianggap telah sempurna tanpa akad lanjutan. Rumusan seperti itu berpotensi mengubah hakikat *wa'd* menjadi akad pemindahan hak, sekaligus mengaburkan *ijarah* sebagai akad manfaat. Konsekuensinya, keabsahan IMBT dapat dipersoalkan dari sisi kesesuaian syariah. Dengan demikian, prinsip pemisahan akad merupakan kerangka utama dalam penelitian ini. Ia tidak hanya menjawab bagaimana klausula *wa'd* harus dikonstruksi, tetapi juga menjelaskan akibat hukum apabila klausula dirumuskan menyimpang. Prinsip ini menghubungkan rumusan masalah pertama dan kedua secara sistematis.

1. Larangan Riba, *Gharar*, dan Rekayasa Formal

Riba merupakan salah satu larangan utama dalam transaksi keuangan syariah. Muhammad Nejatullah Siddiqi menjelaskan bahwa sistem keuangan Islam dibangun untuk menghindari keuntungan yang

lahir dari pinjaman berbunga dan mendorong hubungan ekonomi yang lebih adil. Dalam IMBT, larangan riba menuntut agar pembayaran sewa benar-benar menjadi imbalan manfaat, bukan bunga yang disamarkan dalam bentuk ujarah.⁹²

Ekonomi Islam tidak hanya menolak bunga secara teknis, tetapi juga menuntut keadilan dan keseimbangan dalam distribusi risiko. Jika IMBT membebankan seluruh risiko kepemilikan kepada penyewa sejak awal, sementara pemilik tetap menerima pembayaran yang pasti, maka struktur tersebut perlu dikritisi. IMBT yang sah harus tetap membedakan risiko kepemilikan dari kewajiban membayar sewa atas manfaat.⁹³

Muhammad Akram Khan mengingatkan bahwa sebagian produk keuangan syariah dapat terjebak pada bentuk legal yang tampak syariah, tetapi substansi ekonominya tidak jauh berbeda dari instrumen konvensional. Kritik ini penting dalam penelitian IMBT karena rumusan klausula dapat menentukan apakah produk tersebut benar-benar menjaga struktur akad atau hanya mengganti istilah konvensional dengan istilah fikih.⁹⁴

Gharar dalam konteks penelitian ini tidak hanya dipahami sebagai ketidakjelasan objek, tetapi juga ketidakjelasan akibat hukum. Jika klausula tidak menjelaskan apakah pemindahan kepemilikan merupakan

⁹² Dliyauddin, Rosdiyana Caya, Rahman Ambo Basse dan Nasrullah Bin Sapa, 'Akad Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)', *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 3.6 (2025), hlm. 2. [10.5281/zenodo.15986992](https://doi.org/10.5281/zenodo.15986992)

⁹³ Amrudin, Hasna Mardanus, St. Magfirah, Muhammad Ikhlas Supardin, dan Asep Saepudin Jahar, "Apakah Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Sesuai Prinsip Keadilan Syariah?", *Journal of Islamic Business Management Studies (JIBMS)*, 7.1 (2026), 95–106. <https://doi.org/10.51875/jibms.v7i1.1146>

⁹⁴ Muhammad Akram Khan, *What Is Wrong with Islamic Economics? Analysing the Present State and Future Agenda* (Cheltenham: Edward Elgar, 2013). hlm. 349.

janji atau telah terjadi, maka para pihak berada dalam ketidakpastian. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan sengketa, terutama ketika terjadi wanprestasi, kerusakan barang, atau berakhirnya masa *ijarah* sebelum seluruh kewajiban terpenuhi.

Rekayasa formal terjadi ketika struktur akad tampak sesuai dari luar, tetapi secara substansi tidak sejalan dengan tujuan syariah. Dalam IMBT, rekayasa formal dapat muncul apabila *ijarah* dipakai untuk menutupi transaksi pembiayaan yang sejak awal memperlakukan nasabah sebagai pemilik dan seluruh pembayaran sebagai pelunasan harga. Penelitian ini tidak menuduh praktik tertentu, tetapi menilai secara normatif kemungkinan problem yang muncul dari rumusan klausula demikian. Larangan riba, *gharar*, dan rekayasa formal memperkuat urgensi pemisahan akad. Pemisahan tidak hanya menjaga kerapian dokumen, tetapi juga memastikan bahwa pembayaran, risiko, manfaat, dan kepemilikan ditempatkan sesuai hukum. Dengan demikian, pemisahan akad menjadi alat untuk mengukur apakah IMBT tetap berada dalam koridor syariah atau bergerak ke arah pembiayaan konvensional yang dibungkus istilah syariah.

2. Kontruksi Hukum Klausula *Wa'd* Hibah dalam IMBT

Konstruksi hukum klausula *wa'd* hibah dalam IMBT harus dimulai dari pengakuan bahwa *wa'd* bukan akad hibah itu sendiri. Klausula *wa'd* hanya memuat janji pemilik untuk melakukan pemindahan kepemilikan melalui hibah setelah masa *ijarah* selesai. Redaksi klausula harus menyatakan waktu, syarat, dan sifat janji secara terang. Klausula tidak

boleh menimbulkan kesan bahwa pemindahan hak telah berlaku sejak akad *ijarah* ditandatangani.⁹⁵

Klausula yang aman secara normatif dapat dirumuskan dengan menempatkan *wa'd* sebagai pernyataan komitmen. Misalnya, pemilik berjanji akan menghibahkan objek *ijarah* kepada penyewa setelah seluruh kewajiban *ijarah* selesai dan setelah dibuatnya akad hibah. Rumusan demikian menjaga perbedaan antara masa sewa dan masa pemindahan kepemilikan. Selain itu, rumusan tersebut memberi kepastian bahwa objek masih menjadi milik pemberi sewa selama masa *ijarah*.⁹⁶

Klausula yang bermasalah adalah klausula yang menyatakan bahwa objek telah menjadi milik penyewa sejak awal, sementara hubungan yang digunakan tetap disebut *ijarah*. Rumusan seperti ini menimbulkan konflik antara nama akad dan akibat hukumnya. Jika kepemilikan telah berpindah, maka penyewa tidak lagi semata-mata menikmati manfaat barang milik orang lain. Akibatnya, akad *ijarah* kehilangan basis hukumnya sebagai akad atas manfaat.

Klausula juga bermasalah apabila pembayaran sewa diposisikan sebagai pembayaran yang secara otomatis melahirkan hibah. Pada satu sisi, sewa adalah imbalan atas manfaat. Hibah adalah pemberian tanpa imbalan. Jika sewa diperlakukan sebagai syarat imbalan hibah, maka hibah menjadi tidak murni sebagai akad *tabarru'*. Konstruksi semacam itu dapat

⁹⁵ Nun Harrieti, “Penerapan Prinsip Syariah Pada Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Dengan Janji (Wa'd) Hibah Pada Perbankan Syariah,” *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf Dan Ekonomi Islam*, 10.2 (2020).hlm. 201. <https://doi.org/10.47411/al-awqaf.v10i2.80>

⁹⁶ Ibid. hlm. 203.

menimbulkan pertanyaan apakah yang terjadi sebenarnya hibah, jual beli, atau cicilan harga yang diberi nama sewa.

Konstruksi normatif yang tepat harus memisahkan tiga pernyataan. Pertama, pernyataan akad *ijarah* yang mengatur objek manfaat, jangka waktu, ujarah, dan tanggung jawab penggunaan. Kedua, pernyataan *wa'd* yang berisi janji pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* selesai. Ketiga, pernyataan bahwa akad hibah akan dibuat kemudian sebagai dasar pemindahan hak. Pemisahan ini dapat tertuang dalam satu dokumen atau dokumen berbeda, tetapi substansinya harus jelas. Dalam penelitian normatif, konstruksi tersebut dapat dianalisis tanpa data kontrak empiris karena yang diuji adalah kemungkinan rumusan klausula berdasarkan norma hukum Islam dan teori akad. Penelitian tidak menilai apakah suatu lembaga telah menyusun klausula tertentu, melainkan menilai bagaimana klausula seharusnya dikonstruksi agar tidak bertentangan dengan prinsip pemisahan akad. Pendekatan ini sesuai dengan sifat penelitian yuridis normatif.

Klausula *wa'd* hibah yang benar juga perlu menyebut bahwa pelaksanaan hibah bergantung pada berakhirnya masa *ijarah*. Jika masa *ijarah* berakhir lebih awal karena pembatalan atau wanprestasi, maka akibat terhadap *wa'd* harus diatur secara jelas. Tanpa pengaturan tersebut, pihak penyewa dapat menuntut hibah meskipun syarat dasar belum terpenuhi, sedangkan pihak pemilik dapat menolak dengan alasan masa *ijarah* belum sempurna. Ketegangan ini menunjukkan pentingnya kepastian redaksional. Konstruksi hukum klausula *wa'd* hibah tidak hanya

berkaitan dengan istilah yang digunakan, tetapi dengan logika hukum yang dibangun. Istilah *wa'd* tidak otomatis menyelamatkan akad apabila substansi klausula menimbulkan akibat hukum hibah sejak awal. Sebaliknya, klausula dapat dinilai sesuai apabila secara tegas mempertahankan kedudukan *wa'd* sebagai janji dan menunda pemindahan kepemilikan sampai akad hibah dilakukan.

3. Perbedaan IMBT dengan Pembiayaan Konvensional

Perbedaan IMBT dengan pembiayaan konvensional tidak cukup diletakkan pada istilah. Produk syariah harus memiliki struktur yang menunjukkan perpindahan manfaat, pembagian risiko, dan pemindahan kepemilikan yang sesuai syariah. Munawar Iqbal dan Philip Molyneux menjelaskan bahwa perkembangan perbankan syariah menghadapi tantangan untuk mempertahankan substansi syariah ketika produk modern semakin kompleks. Tantangan itu tampak jelas dalam akad yang secara ekonomi mirip dengan pembiayaan aset konvensional.⁹⁷ Pembiayaan konvensional hubungan hukum sering bertumpu pada pinjaman dan kewajiban pembayaran kembali dengan tambahan tertentu. IMBT menjelaskan hubungan hukum seharusnya bertumpu pada sewa atas manfaat barang yang dimiliki pemberi sewa. Karena itu, pembayaran oleh penyewa harus dibaca sebagai *ujrah* selama masa ijarah, bukan sebagai bunga atau cicilan pokok yang disamakan.

Mohammad Omar Farooq mengkritik beberapa praktik keuangan syariah yang menggunakan istilah fikih tetapi berpotensi membuka jalan

⁹⁷ Munawar Iqbal dan Philip Molyneux, *Thirty Years of Islamic Banking: History, Performance and Prospects* (New York: Palgrave Macmillan, 2005).hlm. 39-41.

bagi substansi riba melalui bentuk yang berbeda. Kritik tersebut relevan untuk menilai IMBT apabila struktur pembayaran dan pemindahan kepemilikan tidak dipisahkan dengan jelas. Produk syariah tidak boleh hanya menukar label, tetapi harus menjaga perbedaan substansial dari transaksi berbasis bunga.⁹⁸

Praktik modern Islamic finance harus dibaca tidak hanya dari kesesuaiannya dengan bentuk kontrak, tetapi juga dari bagaimana risiko dan kepemilikan ditempatkan. Dalam IMBT, pemilik aset harus benar-benar memiliki barang selama masa *ijarah* dan menanggung risiko kepemilikan tertentu. Jika nasabah sejak awal dibebani seperti pemilik, maka logika *ijarah* menjadi lemah.

Perbedaan lain terletak pada pemindahan kepemilikan. Dalam IMBT, kepemilikan dapat berpindah melalui akad lanjutan setelah masa *ijarah*. Pembiayaan konvensional, tujuan kepemilikan sering melekat sejak awal melalui pembayaran cicilan. Jika klausula IMBT menyatakan pemindahan hak sejak awal, maka garis pemisah dengan pembiayaan konvensional menjadi kabur. Inilah salah satu alasan penelitian ini mempersoalkan rumusan klausula *wa'd* hibah. Dengan demikian, prinsip pemisahan akad berfungsi sebagai penanda substansial. Ia membedakan IMBT dari kontrak pembiayaan yang hanya menggunakan struktur pembayaran. IMBT yang sesuai syariah harus menunjukkan bahwa sewa adalah sewa, janji adalah janji, dan hibah adalah akad pemindahan

⁹⁸ Mohammad Omar Farooq, "Qard Hasan, Wadiah/Amanah and Bank Deposits: Applications and Misapplications of Some Concepts in Islamic Banking", *Arab Law Quarterly*, 25.2 (2011), hlm. 132-135. [10.1163/157302511X553985](https://doi.org/10.1163/157302511X553985)

kepemilikan yang dilakukan setelah waktunya. Kegagalan menjaga perbedaan ini dapat mengarah pada kritik bahwa IMBT hanya meniru pembiayaan konvensional.

BAB III

**KONSTRUKSI HUKUM KLAUSULA *WA'D* PEMINDAHAN
KEPEMILIKAN MELALUI HIBAH DALAM AKAD IJARAH
MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT)**

A. Konstruksi Hukum Klausula *Wa'd* Pemindahan Kepemilikan Melalui Hibah dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Ditinjau dari Prinsip Pemisahan Akad dalam Hukum Islam

1. Kedudukan *Wa'd* sebagai Janji dalam Struktur Akad IMBT

Pembahasan mengenai konstruksi hukum klausula *wa'd* pemindahan kepemilikan melalui hibah dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* harus dimulai dari pembedaan antara janji dan akad. Akad dalam hukum Islam bukan sekadar kesediaan moral, melainkan pertemuan ijab dan kabul yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Karena itu, suatu rumusan yang diletakkan dalam dokumen akad harus dibaca berdasarkan fungsi hukumnya, apakah ia hanya memuat komitmen untuk melakukan perbuatan hukum pada masa mendatang atau telah menciptakan akibat hukum sejak saat akad pokok ditandatangani.⁹⁹

Wa'd dalam konstruksi IMBT berkedudukan sebagai janji pendahuluan mengenai kemungkinan pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* berakhir. Janji ini tidak identik dengan hibah, karena hibah merupakan akad tersendiri yang melahirkan akibat berpindahnyanya

⁹⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 65.

kepemilikan. Dengan demikian, keberadaan klausula *wa'd* hanya dapat dibenarkan sepanjang ia tidak ditempatkan sebagai akad pemindahan hak milik yang berlaku bersamaan dengan akad *ijarah*. Batas ini penting agar hubungan hukum para pihak tidak berubah dari sewa manfaat menjadi pengalihan kepemilikan sejak awal.¹⁰⁰ Dalam penelitian ini, klausula *wa'd* dipahami sebagai bagian dari desain normatif akad, bukan sebagai data kontrak pada lembaga pembiayaan tertentu. Oleh karena itu, analisis diarahkan untuk menilai rumusan hukum yang seharusnya digunakan agar janji hibah tetap berada pada posisinya sebagai komitmen masa depan. Posisi tersebut berbeda dari akad *ijarah* yang telah menimbulkan hak menggunakan manfaat barang dan kewajiban membayar ujarah, serta berbeda pula dari hibah yang baru relevan ketika ada kehendak pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* selesai.¹⁰¹

Konstruksi demikian sejalan dengan karakter akad syariah yang menempatkan kejelasan bentuk akad sebagai syarat utama keabsahan. Dalam akad yang kompleks, para pihak dapat saja menggabungkan beberapa instrumen hukum, tetapi setiap instrumen harus memiliki kedudukan, waktu berlaku, objek, dan akibat hukum yang berbeda. Penggabungan yang tidak tertib dapat menciptakan ketidakjelasan tentang akad mana yang sebenarnya berlaku dan akibat hukum apa yang lahir dari masing-masing klausula.¹⁰² Secara konseptual, IMBT mengandung dua

¹⁰⁰ Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 5.

¹⁰¹ Agus Pandoman, *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah* (Sleman: Putra Surya Sentosa, 2021), hlm. 313.

¹⁰² Bagya Agung Prabowo, *Hybrid Contract dalam Inovasi Produk-produk Perbankan Syariah* (Yogyakarta: FH UII Press, 2022), hlm. 99.

lapisan hubungan hukum. Lapisan pertama adalah *ijarah* yang berfungsi mengalihkan manfaat objek sewa kepada penyewa selama jangka waktu tertentu. Lapisan kedua adalah kemungkinan pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* berakhir, yang dalam penelitian ini diposisikan melalui hibah. Selama akad *ijarah* berlangsung, pihak penyewa hanya memperoleh hak atas manfaat, bukan hak milik. Oleh karena itu, klausula *wa'd* hibah tidak boleh mengubah status penyewa seolah-olah telah menjadi pemilik sejak awal akad.¹⁰³

Kedudukan *wa'd* sebagai janji juga berkaitan dengan prinsip kehati-hatian dalam penyusunan klausula. Kalimat yang menyatakan bahwa objek ‘dihibahkan sejak akad ini ditandatangani’ atau ‘akan menjadi milik penyewa sejak awal masa sewa’ tidak lagi menunjukkan janji, melainkan sudah menyerupai pengalihan hak milik. Sebaliknya, rumusan yang aman secara normatif adalah rumusan yang menyatakan bahwa pemberi sewa berjanji akan melakukan akad hibah tersendiri setelah seluruh masa *ijarah* berakhir dan seluruh kewajiban penyewa dipenuhi.¹⁰⁴ Masalah hukum utama dalam klausula *wa'd* hibah bukan terletak pada keberadaan janji pemindahan kepemilikan itu sendiri, melainkan pada cara klausula tersebut dirumuskan. *Wa'd* yang hanya memuat komitmen sepihak untuk melakukan hibah pada masa mendatang

¹⁰³ Miftahul Huda dan Mifta Zulfalah Azzahro, ‘Musyarakah Mutanaqisah sebagai Model Bagi Hasil dan Kepemilikan Bertahap: Tinjauan Literatur dalam Konteks Keuangan Syariah di Indonesia’, *Jurnal Ekonomi Syariah dan Industri Halal*, 2.1 (2025), hlm. 5.

¹⁰⁴ Setiawan bin Lahuri, Fina Nurafni, dan Alya Zhafirah Nasywa, ‘Kepatuhan Syariah pada Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah di Indonesia’, *Sosmaniora: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 4.3 (2025), hlm. 1078. [10.55123/sosmaniora.v4i4.6217](https://doi.org/10.55123/sosmaniora.v4i4.6217)

masih dapat dipertahankan sebagai bagian dari struktur IMBT. Namun, apabila *wa'd* dirumuskan dengan bahasa yang menimbulkan akibat peralihan hak milik sejak awal, maka klausula tersebut berpotensi mengaburkan batas antara *ijarah* dan hibah.

2. Hubungan antara Akad *Ijarah*, *Wa'd*, dan Hibah dalam IMBT

Akad *ijarah* dalam IMBT merupakan akad pokok yang menentukan penggunaan objek oleh penyewa. Akibat hukum *ijarah* adalah lahirnya hak bagi penyewa untuk memanfaatkan objek dan kewajiban membayar *ujrah* kepada pemilik objek. Hubungan ini, objek akad *ijarah* adalah manfaat, bukan benda sebagai hak milik. Karena objeknya berupa manfaat, maka pemindahan hak milik tidak dapat dianggap sebagai akibat langsung dari *ijarah*. Hal ini membedakan *ijarah* dari jual beli maupun hibah.¹⁰⁵

Hibah memiliki karakter yang berbeda dari *ijarah*. Hibah adalah pemberian harta yang mengakibatkan berpindahnya hak milik dari pemberi hibah kepada penerima hibah tanpa imbalan. Berbeda dengan *ijarah* yang bertumpu pada imbalan atas manfaat, hibah bertumpu pada kehendak pemberian. Perbedaan ini membuat hibah tidak dapat dilebur ke dalam *ijarah* seolah-olah keduanya menghasilkan akibat hukum yang sama. Apabila keduanya dicampur tanpa pemisahan yang jelas, maka akad kehilangan ketertiban konseptualnya.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 248.

¹⁰⁶ Betti Angraini, Lena Tiara Widya, Yetti Afrida Indra, dan Desi Isnaini, *Akad Tabarru' dan Tijarah dalam Tinjauan Fiqih Muamalah* (Bengkulu: CV Sinar Jaya Berseri, 2022), hlm. 41.

Wa'd berada di antara dua akad tersebut sebagai jembatan normatif. Ia tidak menciptakan pemindahan manfaat seperti *ijarah*, dan tidak pula langsung memindahkan hak milik seperti hibah. Fungsi *wa'd* adalah menjanjikan bahwa setelah masa *ijarah* selesai, para pihak akan melakukan tindakan hukum baru berupa hibah. *wa'd* dapat mempertemukan kebutuhan komersial IMBT dengan prinsip syariah, sepanjang ia tidak merampas fungsi akad hibah yang harus berdiri setelah *ijarah* selesai.¹⁰⁷

Hubungan ketiga unsur tersebut dapat dijelaskan secara temporal. Pada tahap pertama, para pihak membuat akad *ijarah* sebagai dasar pemanfaatan objek. Tahap kedua, selama masa *ijarah* berjalan, penyewa membayar *ujrah* sebagai imbalan atas manfaat. Pada tahap ketiga, setelah masa *ijarah* selesai dan syarat-syarat terpenuhi, pemilik objek dapat melaksanakan janji dengan membuat akad hibah. Keteraturan waktu ini menjaga agar setiap akibat hukum lahir dari akad yang tepat.¹⁰⁸

Keterpisahan temporal ini juga mencegah terjadinya penyamaran bunga dalam bentuk *ujrah*. Pembayaran *ujrah* harus benar-benar berkaitan dengan manfaat objek yang digunakan, bukan menjadi instrumen untuk memperoleh keuntungan dari pinjaman berbunga. Jika *ujrah* disusun tanpa hubungan yang jelas dengan manfaat, maka struktur IMBT dapat bergeser menjadi pembiayaan konvensional yang diberi label syariah. Risiko inilah

¹⁰⁷ Selamet Hartanto, 'Konsep Hybrid Contract di Indonesia dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI', *Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, 3.1 (2022), hlm. 45. <https://doi.org/10.47700/jiefes.v3i1.4277>

¹⁰⁸ Hadiat dan Nurrohman, 'Hybrid Kontrak Perbankan Syariah di Indonesia: Analisis Pendekatan Rasionalisme', *Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 6.1 (2025), hlm. 317. <https://doi.org/10.47467/elmal.v6i1.5751>

yang membuat klausula *ijarah* dan klausula *wa'd* harus ditulis secara hati-hati.¹⁰⁹

Sudut pandang kontrak syariah, setiap unsur dalam akad harus memperlihatkan hubungan yang wajar antara objek, prestasi, dan akibat hukum. *Ijarah* harus menjelaskan objek manfaat, jangka waktu, dan ujrak. *Wa'd* harus menjelaskan janji pemindahan kepemilikan pada masa mendatang. Hibah harus dilakukan melalui akad tersendiri setelah objek tidak lagi berada dalam masa sewa. Pemisahan demikian memberi kepastian hukum sekaligus menjaga agar akad tidak mengandung gharar.¹¹⁰

Konstruksi yang tepat dengan demikian tidak hanya mengatur apa yang dijanjikan, tetapi juga kapan janji itu dapat dilaksanakan. Kapan menjadi unsur penting karena waktu pelaksanaan menentukan apakah pemindahan kepemilikan masih berada dalam koridor hibah setelah *ijarah*, atau justru berubah menjadi pengalihan hak milik sejak awal. Oleh sebab itu, klausula *wa'd* hibah dalam IMBT harus memuat frasa yang menegaskan bahwa hibah baru dapat dilakukan setelah berakhirnya masa *ijarah*.

3. Konstruksi Klausula *Wa'd* Hibah yang Selaras dengan Prinsip Pemisahan Akad

¹⁰⁹ Amel Saib, Mariam Elbanna, dan Muthoifin, 'Riba in the Sharia: Its Conceptual Framework and Implications for Contractual Practices', *Demak Universal Journal of Islam and Sharia*, 3.1 (2025), hlm. 67. [10.61455/deujis.v3i01.215](https://doi.org/10.61455/deujis.v3i01.215)

¹¹⁰ Ahmad Farikhin dan Heni Mulyasari, 'Gharar, Fraud and Dispute in Islamic Business Transaction: An Islamic Law Perspectives', *International Economic and Finance Review*, 1.2 (2022), hlm. 40–47. [10.56897/iefr.v1i2.18](https://doi.org/10.56897/iefr.v1i2.18)

Klausula *wa'd* hibah yang selaras dengan prinsip pemisahan akad harus mencerminkan tiga unsur utama. Pertama, klausula tersebut harus menyatakan bahwa pemindahan kepemilikan bukan akibat langsung dari akad *ijarah*. Kedua, klausula harus menegaskan bahwa hibah hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Ketiga, klausula harus membuka ruang lahirnya akad hibah tersendiri sebagai perbuatan hukum baru. Tiga unsur ini membedakan *wa'd* dari akad hibah yang sebenarnya.¹¹¹

Rumusan klausula yang aman secara normatif dapat berbunyi bahwa pihak pemberi sewa berjanji untuk menghibahkan objek kepada penyewa setelah berakhirnya masa *ijarah*, dengan syarat seluruh kewajiban pembayaran *ujrah* dan kewajiban lain yang disepakati telah dipenuhi. Rumusan demikian tidak langsung memindahkan hak milik, melainkan hanya menetapkan komitmen masa depan. Akad *ijarah* tetap berfungsi sebagai akad pemanfaatan manfaat, sedangkan hibah tetap berdiri sebagai akad pemindahan kepemilikan setelahnya.¹¹² Sebaliknya, rumusan yang menyatakan bahwa objek menjadi milik penyewa sejak akad *ijarah* ditandatangani harus dihindari. Kalimat seperti itu menimbulkan kesan bahwa akad hibah telah terjadi sejak awal, padahal masa *ijarah* masih berlangsung. Jika objek sudah menjadi milik penyewa sejak awal, maka pembayaran yang disebut *ujrah* kehilangan dasar sebagai imbalan manfaat

¹¹¹ Sufiana Fahmi, Mukhtar Lutfi, dan K. Amiruddin, 'Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Akad untuk Transaksi Ekonomi Islam', *SANTRI : Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 3 (2025), hlm. 62–63. [10.61132/santri.v3i1.1233](https://doi.org/10.61132/santri.v3i1.1233)

¹¹² Mira, Nurfadilla K., Rismawati, Muh Nuran Raja Al-fathah, dan Kamaruddin Arsyad, 'Rekonstruksi Desain Kontrak Akad Musyarakah pada Lembaga Keuangan Syariah Melalui Pendekatan Hukum dan Ekonomi', *Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi*, 5.1 (2025), hlm. 44–45. <https://doi.org/10.51903/jupea.v5i1.4467>

milik pihak lain. Akibatnya, hubungan hukum menjadi kabur antara sewa, hibah, dan pembiayaan.¹¹³

Konstruksi klausula *wa'd* hibah juga perlu memuat batasan mengenai syarat pelaksanaan hibah. Syarat tersebut bukan untuk menjadikan hibah sebagai imbalan tersembunyi atas pembayaran sewa, melainkan untuk memastikan bahwa masa *ijarah* telah berakhir dan hubungan sewa telah diselesaikan. konteks ini, penyebutan syarat harus dibuat hati-hati agar tidak mengubah hibah menjadi jual beli terselubung. Apabila pemberian hak milik dikaitkan secara langsung dengan pembayaran tertentu, rumusan tersebut dapat bergeser dari hibah menjadi transaksi pertukaran.¹¹⁴

Prinsip pemisahan akad menuntut agar klausula *wa'd* tidak menimbulkan dua akibat hukum sekaligus pada objek yang sama dalam waktu yang sama. Saat *ijarah* berlangsung, objek tetap berada dalam kepemilikan pemberi sewa dan hanya manfaatnya yang dialihkan. Setelah *ijarah* selesai, barulah objek dapat dipindahkan melalui hibah. Dengan cara ini, tidak terjadi benturan antara hak pemilik, hak penyewa, dan akibat hukum hibah. Pemisahan tersebut menjaga struktur akad tetap dapat dipertanggungjawabkan.¹¹⁵

¹¹³ Miftahul Huda dan Mifta Zulfalah Azzahro, 'Musyarakah Mutanaqisah sebagai Model Bagi Hasil dan Kepemilikan Bertahap: Tinjauan Litelatur dalam Konteks Keuangan Syariah di Indonesia', *Jurnal Ekonomi Syariah dan Industri Halal*, hlm. 5.

¹¹⁴ Bagya Agung Prabowo, 'Hybrid Contract dalam Inovasi Produk-produk Perbankan Syariah (Yogyakarta: FH UII Press, 2022), hlm. 99.

¹¹⁵ Muhammad Izazi Nurjaman, Helmi Muti Sofie, dan Istianah, 'Transformasi Akad Natural Uncertainty Contracts: Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada Lembaga Keuangan Syariah', *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 5.1 (2022), hlm. 94–95. <http://dx.doi.org/10.21043/tawazun.v5i1.13871>

Pemisahan tersebut juga memiliki dampak terhadap kepastian pembuktian. Apabila klausula *wa'd* hibah dirumuskan dengan jelas, para pihak dapat membedakan mana kewajiban selama masa *ijarah* dan mana tindakan hukum setelah masa *ijarah* selesai. Notaris atau perancang akad pun dapat menyusun akta secara lebih tertib karena tidak memaksakan dua akad yang berbeda ke dalam satu akibat hukum yang sama. Keteraturan pembuktian ini penting dalam konteks akad yang dituangkan dalam dokumen resmi.¹¹⁶ klausula *wa'd* hibah yang sah secara normatif bukanlah klausula yang membuat penyewa langsung menjadi pemilik, melainkan klausula yang mempersiapkan kemungkinan akad hibah pada masa mendatang. Keabsahan klausula tersebut sangat bergantung pada pilihan kata. Hukum akad pilihan kata bukan sekadar gaya bahasa, tetapi menentukan akibat hukum. Karena itu, istilah ‘berjanji’, ‘akan menghibahkan’, dan ‘setelah berakhirnya masa *ijarah*’ lebih aman daripada istilah ‘telah menghibahkan’ atau ‘menjadi milik sejak akad ditandatangani’.

4. Batas Normatif antara Janji dan Akad Pemindahan Kepemilikan

Batas normatif antara janji dan akad pemindahan kepemilikan terletak pada lahir atau tidaknya akibat hukum kebendaan. Janji hanya menunjukkan komitmen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu pada masa mendatang, sedangkan akad hibah langsung menimbulkan akibat berupa berpindahnya hak milik apabila rukun dan syaratnya terpenuhi. Sebab itu, klausula *wa'd* hibah tidak boleh dirancang dengan unsur-unsur

¹¹⁶ Ivan Setiawan dan Wahyu Mustajab, ‘Urgensi Sertifikasi Syariah bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah’, *Mimbar Keadilan*, 15.2 (2022), hlm. 273.

yang membuatnya berfungsi sebagai hibah yang telah sempurna sejak awal.¹¹⁷

Secara teoritis, sebuah klausula dapat dikualifikasikan sebagai akad apabila memuat para pihak, objek, pernyataan kehendak, dan akibat hukum yang tegas. Apabila klausula *wa'd* hibah telah memuat pernyataan bahwa pemberi sewa menyerahkan kepemilikan objek kepada penyewa sejak hari penandatanganan, maka klausula tersebut tidak lagi berada pada wilayah janji. Ia telah bergerak ke arah akad hibah. Pada titik inilah pemisahan akad menjadi terganggu karena hibah diposisikan berlaku bersamaan dengan *ijarah*.¹¹⁸

Batas itu juga dapat diuji melalui konsekuensi ekonominya. Jika penyewa sudah dianggap sebagai pemilik sejak awal, maka pembayaran sewa selama masa *ijarah* menjadi sulit dijelaskan sebagai imbalan pemanfaatan barang milik orang lain. Pembayaran tersebut berpotensi berubah menjadi beban finansial yang menyerupai bunga atau cicilan terselubung. Hal ini bertentangan dengan tujuan IMBT sebagai akad sewa yang berakhir dengan pemindahan kepemilikan, bukan akad pembiayaan berbunga yang diberi istilah syariah.¹¹⁹

Batas normatif juga muncul dari aspek objek akad. Pada *ijarah*, objek yang dipertukarkan adalah manfaat, sehingga manfaat harus jelas,

¹¹⁷ Mardiaton, Mukhsin Nyak Umar, dan Nevi Hasnita, 'Islamic Law Review of the Principle of Freedom of Contract in Murabahah Contracts', *Advances in Social Humanities Research*, 2.8 (2024), hlm. 986–988. [10.46799/adv.v2i3.200](https://doi.org/10.46799/adv.v2i3.200)

¹¹⁸ Fawaid, 'Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Akad dalam Transaksi Jual Beli', *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4.1 (2022), hlm. 34. [10.55606/ai.v4i1.9](https://doi.org/10.55606/ai.v4i1.9)

¹¹⁹ Amel Saib, Mariam Elbanna, dan Muthoifin, 'Riba in the Sharia: Its Conceptual Framework and Implications for Contractual Practices', *Demak Universal Journal of Islam and Sharia*, 3.1 (2025) hlm. 67. [10.61455/deujis.v3i01.215](https://doi.org/10.61455/deujis.v3i01.215)

halal, dan dapat diserahterimakan. Pada hibah, objeknya adalah benda atau hak milik. Jika klausula menggabungkan keduanya tanpa penegasan, objek akad menjadi tidak terang. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan gharar karena para pihak tidak mengetahui secara pasti apakah yang sedang terjadi adalah sewa manfaat, pemindahan kepemilikan, atau gabungan yang tidak tertib.¹²⁰ Penelitian normatif, batas tersebut tidak perlu dibuktikan melalui kontrak konkret dari lembaga tertentu. Melakukan Analisis yang berisi kemungkinan konstruksi klausula berdasarkan norma dan doktrin hukum akad. Sebab, penelitian tetap sah meskipun tidak menggunakan data akta, karena objek kajiannya adalah struktur normatif klausula. Analisis ini justru penting untuk merumuskan pedoman agar perancang akad tidak menyusun klausula *wa'd* yang berubah fungsi menjadi pemindahan kepemilikan sejak awal.¹²¹

Klausula yang berada dalam batas janji seharusnya tidak memuat frasa penyerahan, pelepasan hak, atau peralihan hak milik pada saat akad *ijarah* dibuat. Sebaliknya, klausula tersebut hanya boleh memuat frasa kesediaan atau komitmen untuk menghibahkan setelah masa *ijarah* berakhir. Frasa ini menjaga agar hubungan hukum tetap bertahap: *ijarah* lebih dahulu, lalu hibah kemudian. Tanpa pembedaan ini, IMBT kehilangan cirinya sebagai akad yang berakhir dengan pemindahan kepemilikan.

¹²⁰ Ahmad Farikhin and Heni Mulyasari, 'Gharar, Fraud and Dispute in Islamic Business Transaction: An Islamic Law Perspectives', *Internasional Economic and Finance Review*, 1.2 (2022), hlm. 40–47.

¹²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, edisi revisi* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 133–136.

5. Relevansi Konstruksi Klausula *Wa'd* Hibah dalam Pembuatan Akta

Dalam konteks kenotariatan, konstruksi klausula *wa'd* hibah tidak hanya menyangkut sah atau tidaknya akad menurut hukum Islam, tetapi juga menyangkut kepastian bahasa hukum dalam akta. Notaris atau perancang akta memiliki kepentingan untuk menuangkan kehendak para pihak secara terang, tidak menimbulkan makna ganda, dan tidak menyelipkan akibat hukum yang bertentangan dengan prinsip syariah. Akta yang memuat klausula tidak jelas dapat membuka ruang sengketa karena para pihak menafsirkan akibat hukumnya secara berbeda.¹²²

Akta akad syariah menuntut kecermatan lebih karena ia tidak hanya tunduk pada hukum perjanjian umum, tetapi juga pada prinsip muamalah. Dalam akad IMBT, kecermatan tersebut tampak pada kebutuhan untuk membedakan rumusan ijarah, *wa'd*, dan hibah. Jika akta tidak membedakan ketiganya, maka dokumen formal justru dapat memberikan legitimasi terhadap struktur akad yang kabur. Keadaan ini dapat merugikan para pihak, terutama apabila sengketa muncul setelah kewajiban pembayaran atau pemindahan objek dipersoalkan.¹²³

Konstruksi klausula *wa'd* hibah yang cermat juga berfungsi sebagai instrumen mitigasi risiko. Rumusan yang jelas akan membantu para pihak memahami bahwa penyewa belum menjadi pemilik selama masa ijarah, meskipun terdapat janji hibah pada akhir masa sewa. Pemahaman ini

¹²² Irwan Santosa Rina Taurina dan Endang Purwaningsih, 'Kompetensi Notaris dalam Menjalankan Peran, Tugas dan Kewenangan pada Perbankan Syariah', *Res Justitia*, 3.1 (2023), hlm. 151. <https://doi.org/10.46306/rj.v3i1.63>

¹²³ Mutiara Azura Mulyawan dan Gemala Dewi, 'Keabsahan Akta Perbankan Syari'ah yang Dibuat Notaris Non Muslim Perspektif Hukum Islam', *Asy-Syari'ah*, 23.2 (2022), hlm. 200. [10.15575/as.v23i2.14057](https://doi.org/10.15575/as.v23i2.14057)

memengaruhi pembagian biaya, risiko kerusakan, kewajiban pemeliharaan, dan tanggung jawab jika objek tidak dapat dimanfaatkan. Klausula *wa'd* bukan sekadar ornamen akad, melainkan unsur yang menentukan arah akibat hukum.¹²⁴ Akta seharusnya dimaksudkan klausula *wa'd* sebaiknya dipisahkan secara sistematis dari klausula *ijarah*. Bagian *ijarah* memuat uraian objek, jangka waktu, manfaat, ujah, hak dan kewajiban selama masa sewa, serta kondisi objek. Bagian *wa'd* memuat janji pemindahan kepemilikan melalui hibah setelah masa *ijarah* selesai. Bagian hibah, apabila benar-benar dilaksanakan, harus dibuat melalui akad atau pernyataan hukum tersendiri pada tahap akhir. Struktur ini menghindari pencampuran akibat hukum.¹²⁵

Kebutuhan pemisahan sistematis tersebut menunjukkan bahwa penelitian ini memiliki kontribusi praktis bagi perancangan klausula. Walaupun penelitian bersifat normatif dan tidak meneliti akad dari lembaga tertentu, hasil analisis dapat digunakan sebagai pedoman penyusunan rumusan. Pedoman itu terutama berkaitan dengan larangan menggunakan frasa yang menimbulkan perpindahan kepemilikan sejak awal, kewajiban menegaskan waktu pelaksanaan hibah, dan kebutuhan membuat akad hibah tersendiri setelah *ijarah* berakhir.

¹²⁴ Mohamad Hilal Nu'man, 'Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Notaris yang Mengandung Klausula Eksonerasi', *Bayani*, 1.2 (2021), hlm. 106–108.

¹²⁵ Ivan Setiawan dan Wahyu Mustajab, 'Urgensi Sertifikasi Syariah bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah', *Mimbar Keadilan*, 15.2 (2022), hlm. 273.

B. Akibat Hukum terhadap Keabsahan Akad IMBT Apabila Klausula *Wa'd* Pemindahan Kepemilikan Melalui Hibah Dirumuskan sebagai Klausula yang Menimbulkan Akibat Perpindahan Kepemilikan Sejak Awal Akad *Ijarah*

1. Perubahan Kedudukan *Wa'd* Menjadi Akad Hibah Terselubung

Apabila klausula *wa'd* hibah dirumuskan seolah-olah menimbulkan perpindahan kepemilikan sejak awal akad *ijarah*, maka kedudukan *wa'd* berubah dari janji menjadi akad hibah terselubung. Perubahan ini bersifat substantif, bukan hanya persoalan redaksi. Hukum akad, substansi rumusan lebih penting daripada label yang digunakan. Walaupun klausula tetap diberi judul *wa'd*, apabila isinya menyatakan telah terjadi pengalihan kepemilikan, maka klausula tersebut harus dinilai berdasarkan akibat hukum yang ditimbulkannya.¹²⁶

Akibat pertama dari perubahan tersebut adalah hilangnya karakter janji. *Wa'd* yang seharusnya bersifat prospektif menjadi perbuatan hukum yang dianggap telah selesai. Jika hibah dinilai telah terjadi sejak awal, maka hubungan *ijarah* menjadi tidak konsisten karena penyewa sekaligus diposisikan sebagai pemilik. Ketidakkonsistenan ini menimbulkan pertanyaan hukum: atas dasar apa penyewa membayar *ujrah* kepada pemberi sewa apabila objek sebenarnya telah berpindah menjadi miliknya sejak akad dimulai.¹²⁷

¹²⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 57.

¹²⁷ Agus Pandoman, *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*, (Sleman: Putra Surya Sentosa, 2021), hlm. 313.

Perubahan fungsi *wa'd* menjadi hibah terselubung juga mengakibatkan struktur IMBT kehilangan tahapan hukumnya. IMBT dibangun di atas urutan *ijarah* terlebih dahulu, kemudian pemindahan kepemilikan setelahnya. Apabila pemindahan kepemilikan sudah dianggap terjadi pada awal akad, maka IMBT tidak lagi menjadi *ijarah* yang berakhir dengan kepemilikan. Ia berubah menjadi akad yang sejak awal memindahkan hak milik tetapi tetap membebankan pembayaran sewa. Struktur seperti ini sulit dipertahankan sebagai akad yang tertib.¹²⁸

Perspektif hukum Islam, perubahan tersebut juga dapat mengganggu prinsip keadilan. Pihak penyewa dapat dibebani kewajiban sewa meskipun secara redaksional telah dinyatakan sebagai pemilik. Sebaliknya, pemberi sewa dapat menerima *ujrah* meskipun objeknya telah keluar dari kepemilikannya. Ketidakseimbangan ini menunjukkan adanya ketidakcocokan antara prestasi dan dasar hukum prestasi. Akad yang adil menghendaki agar setiap kewajiban memiliki dasar yang jelas dan proporsional.¹²⁹

Akibat lain adalah terbukanya kemungkinan penilaian bahwa klausula tersebut fasid. Kecacatan tidak selalu berarti seluruh akad langsung batal, tetapi dapat membuat bagian tertentu dari akad tidak dapat diberlakukan karena bertentangan dengan tujuan dan struktur akad. Dalam hal ini, klausula yang menimbulkan pemindahan kepemilikan sejak awal

¹²⁸ Hadiat dan Nurrohman, 'Hybrid Kontrak Perbankan Syariah di Indonesia: Analisis Pendekatan Rasionalisme', *Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 6.1 (2025), hlm. 317. 1047467/elmal.v6i1.5751

¹²⁹ Dliyauddin, Rosdiyana Caya, Rahman Ambo Basse dan Nasrullah Bin Sapa, 'Akad Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)', *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 3.6 (2025), hlm. 2. [10.5281/zenodo.15986992](https://doi.org/10.5281/zenodo.15986992)

dapat dianggap sebagai klausula bermasalah karena mengganggu akad *ijarah* sebagai akad pokok. Penilaian ini bergantung pada sejauh mana klausula tersebut memengaruhi keseluruhan akad.

2. Kaburnya Objek, Tujuan, dan Akibat Hukum Akad

Akibat hukum berikutnya adalah kaburnya objek akad. Dalam *ijarah*, objek akad adalah manfaat barang, sedangkan dalam hibah objek akad adalah barang atau hak milik. Jika klausula *wa'd* hibah dirumuskan sebagai pemindahan kepemilikan sejak awal, maka para pihak tidak lagi memperoleh batas yang jelas mengenai objek yang sedang diperjanjikan. Kekaburan objek ini tidak sederhana, karena dari objek akad lahir hak dan kewajiban para pihak selama masa hubungan hukum berlangsung.¹³⁰

Kekaburan juga terjadi pada tujuan akad. Tujuan *ijarah* adalah memperoleh manfaat dengan membayar ujah, sedangkan tujuan hibah adalah perpindahan hak milik tanpa imbalan. Jika kedua tujuan tersebut digabungkan tanpa pemisahan, maka sulit menentukan apakah pembayaran yang dilakukan penyewa merupakan ujah, cicilan, atau syarat tersembunyi bagi hibah. Ketidakjelasan tujuan akad berpotensi menimbulkan *gharar* karena para pihak tidak memperoleh kepastian mengenai makna ekonomis dan yuridis dari prestasi mereka.¹³¹

Selain objek dan tujuan, akibat hukum akad juga menjadi tidak jelas. Jika objek dianggap sudah beralih sejak awal, maka pemberi sewa

¹³⁰ Ahmad Farikhin dan Heni Mulyasari, 'Gharar, Fraud and Dispute in Islamic Business Transaction: An Islamic Law Perspectives', *Internasional Economic and Finance Review*, 1.2 (2022), hlm. 40–47.

¹³¹ Sufiana Fahmi, Mukhtar Lutfi, dan K. Amiruddin, 'Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Akad untuk Transaksi Ekonomi Islam' *SANTRI: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 3.1 (2025), hlm. 62–63. [10.61132/santri.v3i1.1233](https://doi.org/10.61132/santri.v3i1.1233)

tidak lagi memiliki kedudukan sebagai pemilik objek. Namun, apabila pemberi sewa tetap menerima ujarah, muncul kontradiksi antara status kepemilikan dan penerimaan imbalan. Kontradiksi ini dapat menjadi dasar sengketa, terutama ketika terjadi kerusakan objek, keterlambatan pembayaran, atau pembatalan hubungan hukum sebelum masa *ijarah* berakhir.¹³²

Kekaburan akibat hukum juga berdampak pada pembagian risiko. Selama *ijarah*, risiko tertentu tetap melekat pada pemilik objek, sedangkan penyewa bertanggung jawab atas penggunaan sesuai perjanjian. Jika kepemilikan dianggap berpindah sejak awal, maka risiko objek dapat dibebankan seluruhnya kepada penyewa. Padahal, dalam struktur *ijarah*, pemindahan seluruh risiko kepemilikan sejak awal tidak sejalan dengan hakikat sewa. Akibatnya, klausula tersebut dapat menimbulkan ketimpangan hak dan kewajiban.¹³³ Konteks pembuktian, kekaburan ini menurunkan kualitas kepastian hukum. Akta atau dokumen akad seharusnya menjelaskan hubungan hukum, bukan membuatnya semakin sulit ditafsirkan. Apabila suatu klausula dapat dibaca sebagai janji sekaligus sebagai pengalihan hak milik, maka dokumen tersebut tidak memberikan kejelasan yang memadai. Padahal, kejelasan akad merupakan

¹³² Mira, Nurfadilla K., Rismawati, Muh Nuran Raja Al-fathah, dan Kamaruddin Arsyad, 'Rekonstruksi Desain Kontrak Akad Musyarakah pada Lembaga Keuangan Syariah Melalui Pendekatan Hukum dan Ekonomi', *Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi*, 5.1 (2025), hlm. 44–48. <https://doi.org/10.51903/jupea.v5i1.4467>

¹³³ Miftahul Huda dan Mifta Zulfalah Azzahro, 'Musyarakah Mutanaqisah sebagai Model Bagi Hasil dan Kepemilikan Bertahap: Tinjauan Litelatur dalam Konteks Keuangan Syariah di Indonesia', *Jurnal Ekonomi Syariah dan Industri Halal*, 2.1 (2025), hlm. 5. [View of Musyarakah Mutanaqisah sebagai Model Bagi Hasil dan Kepemilikan Bertahap: Tinjauan Literatur dalam Konteks Keuangan Syariah di Indonesia](#)

salah satu unsur penting dalam transaksi syariah agar tidak terjadi perselisihan dan ketidakadilan di kemudian hari.

3. Potensi Penyimpangan dari Prinsip Larangan Riba, Gharar, dan Ketidakadilan Kontraktual

Klausula *wa'd* hibah yang menimbulkan perpindahan kepemilikan sejak awal juga dapat membuka potensi penyimpangan dari larangan riba. Dalam IMBT yang benar, *ujrah* dibayarkan sebagai imbalan atas manfaat objek sewa. Akan tetapi, apabila objek telah dinyatakan menjadi milik penyewa sejak awal, maka pembayaran yang tetap disebut *ujrah* dapat kehilangan dasar sebagai imbalan manfaat. Pembayaran tersebut berisiko dipandang sebagai keuntungan finansial yang tidak lagi berhubungan dengan manfaat, sehingga mendekati karakter bunga terselubung.¹³⁴

Potensi gharar muncul karena para pihak tidak memperoleh kejelasan mengenai status objek. Ketika objek secara redaksional sudah dihibahkan tetapi dalam praktik tetap disewakan, hubungan hukum menjadi ambigu. Ambiguitas tersebut dapat menimbulkan sengketa tentang siapa pemilik objek, siapa yang menanggung risiko, dan apakah pembayaran tetap wajib dilakukan jika manfaat tidak dapat diperoleh. Gharar dalam akad tidak hanya muncul dari ketidakjelasan harga, tetapi juga dari ketidakjelasan status dan akibat hukum objek.¹³⁵

¹³⁴ Amel Saib, Mariam Elbanna, dan Muthoifin, 'Riba in the Sharia: Its Conceptual Framework and Implications for Contractual Practices', *Demak Universal Journal of Islam and Sharia*, 3.1 (2025) hlm. 67. [10.61455/deujis.v3i01.215](https://doi.org/10.61455/deujis.v3i01.215)

¹³⁵ Ahmad Farikhin dan Heni Mulyasari, 'Gharar, Fraud and Dispute in Islamic Business Transaction: An Islamic Law Perspectives', *Internasional Economic and Finance Review*, 1.2 (2022), hlm. 40–47. [10.56897/iefr.v1i2.18](https://doi.org/10.56897/iefr.v1i2.18)

Ketidakadilan kontraktual juga dapat terjadi ketika klausula tersebut menempatkan penyewa dalam posisi memikul seluruh beban, tetapi tidak memperoleh kejelasan hak. Satu sisi, ia dapat dianggap pemilik sehingga menanggung risiko objek. Di sisi lain, ia tetap diperlakukan sebagai penyewa yang harus membayar ujarah. Kombinasi ini menghasilkan hubungan yang timpang. Prinsip syariah menghendaki keseimbangan antara hak, kewajiban, manfaat, dan risiko, bukan pengumpulan beban pada salah satu pihak.¹³⁶

Penyimpangan ini memperlihatkan bahwa persoalan klausula *wa'd* hibah bukan sekadar persoalan teknis redaksional. Rumusan yang keliru dapat mengubah karakter akad, memengaruhi keabsahan akibat hukum, dan menggeser transaksi dari prinsip syariah ke arah pembiayaan yang menyerupai pola konvensional. Oleh karena itu, penilaian terhadap klausula harus dilakukan secara substansial. Yang diperiksa bukan hanya ada atau tidaknya istilah syariah, tetapi apakah struktur hak dan kewajibannya benar-benar sesuai dengan prinsip akad.¹³⁷

Apabila penyimpangan tersebut terbukti secara normatif, maka klausula *wa'd* hibah perlu diposisikan sebagai klausula yang harus diperbaiki atau dikesampingkan. Perbaikan dilakukan dengan mengembalikan *wa'd* sebagai janji pemindahan kepemilikan setelah *ijarah* selesai. Dengan demikian, larangan riba dijaga karena *ujrah* tetap menjadi

¹³⁶ Setiawan bin Lahuri, Fina Nurafni, dan Alya Zhafirah Nasywa, 'Kepatuhan Syariah pada Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah di Indonesia', *Sosmaniora: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 4.3 (2025), hlm. 1078. [10.55123/sosmaniora.v4i4.6217](https://doi.org/10.55123/sosmaniora.v4i4.6217)

¹³⁷ Sufiana Fahmi, Mukhtar Lutfi, dan K. Amiruddin, 'Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Akad untuk Transaksi Ekonomi Islam' *SANTRI: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 3.1 (2025), hlm. 62–63. [10.61132/santri.v3i1.1233](https://doi.org/10.61132/santri.v3i1.1233)

imbalan manfaat; larangan gharar dijaga karena status objek jelas; dan prinsip keadilan dijaga karena pembagian hak serta risiko mengikuti struktur akad yang tepat.

4. Implikasi terhadap Keabsahan Akad IMBT

Implikasi terhadap keabsahan akad IMBT perlu dibedakan antara keabsahan klausula dan keabsahan akad secara keseluruhan. Apabila klausula *wa'd* hibah yang bermasalah hanya merupakan bagian tambahan dan masih dapat dipisahkan dari akad *ijarah*, maka yang lebih tepat dinilai cacat adalah klausula tersebut. Akad *ijarah* sebagai akad pokok masih dapat dipertahankan sepanjang rukun, syarat, objek manfaat, jangka waktu, dan *ujrah* tetap jelas. Namun, apabila klausula itu memengaruhi struktur utama akad, maka keabsahan IMBT secara keseluruhan dapat ikut terganggu.¹³⁸

Penilaian ini sejalan dengan pendekatan analitis dalam penelitian hukum normatif. Tidak setiap kesalahan redaksional otomatis membatalkan seluruh akad. Yang harus dinilai adalah apakah kesalahan tersebut menyentuh unsur esensial akad. Jika klausula *wa'd* hanya salah memilih kata tetapi dapat ditafsirkan sebagai janji masa depan, perbaikan redaksional dapat dilakukan. Namun, jika klausula secara tegas menyatakan pemindahan kepemilikan sejak awal, maka substansi klausula itu bertentangan dengan prinsip pemisahan akad.¹³⁹ Dalam keadaan

¹³⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, edisi revisi* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 133–136.

¹³⁹ Mardiaton, Mukhsin Nyak Umar, dan Nevi Hasnita, 'Islamic Law Review of the Principle of Freedom of Contract in Murabahah Contracts', *Advances in Social Humanities Research*, 2.8 (2024), hlm. 986–988. [10.46799/adv.v2i3.200](https://doi.org/10.46799/adv.v2i3.200)

klausula tidak dapat dipisahkan dari struktur pembayaran, akibat hukumnya menjadi lebih serius. Misalnya, apabila seluruh pembayaran *ujrah* ternyata dirancang sebagai kompensasi atas pemindahan kepemilikan yang telah terjadi sejak awal, maka akad tidak lagi dapat dibaca sebagai ijarah. Struktur tersebut dapat dianggap menyamakan jual beli atau pembiayaan berbunga. Keadaan ini tidak hanya mengganggu klausula *wa'd*, tetapi juga memengaruhi keseluruhan konstruksi IMBT.¹⁴⁰

Keabsahan IMBT juga berkaitan dengan prinsip *ridha* para pihak. Kerelaan yang sah harus dibangun di atas pemahaman yang benar mengenai hak dan kewajiban. Apabila para pihak menandatangani akad dengan pemahaman bahwa objek akan menjadi milik penyewa di akhir masa ijarah, tetapi redaksi klausula justru menunjukkan pemindahan sejak awal, maka terdapat potensi ketidaksesuaian antara kehendak dan rumusan. Ketidaksesuaian ini dapat menimbulkan sengketa interpretasi dan melemahkan kepastian hukum.¹⁴¹ Dengan demikian, akibat hukum terhadap keabsahan akad IMBT bersifat bertingkat. Pada tingkat ringan, klausula *wa'd* hibah perlu direvisi agar kembali menjadi janji. Pada tingkat sedang, klausula tersebut dapat dikesampingkan karena bertentangan dengan struktur akad. Pada tingkat berat, apabila klausula itu mengubah keseluruhan hubungan hukum menjadi pengalihan kepemilikan sejak awal

¹⁴⁰ Selamet Hartanto, 'Konsep Hybrid Contract di Indonesia dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI', *Journal of Islamic Economic and Finance Studies*, 3.1 (2022), hlm. 45. <http://orcid.org/0000-0002-0140-239X>

¹⁴¹ Mira, Nurfadilla K, Rismawati, Muh Nuran Raja Al-fathah, dan Kamaruddin Arsyad, 'Rekonstruksi Desain Kontrak Akad Musyarakah pada Lembaga Keuangan Syariah', *Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi*, 5.1 (2025), hlm. 44–45. <https://doi.org/10.51903/jupea.v5i1.4467>

disertai pembayaran yang tidak jelas dasarnya, maka keabsahan IMBT sebagai akad syariah dapat dipersoalkan.

Berdasarkan uraian tersebut, rumusan hukum yang seharusnya digunakan dalam klausula *wa'd* hibah adalah rumusan yang menegaskan sifat janji dan waktu pelaksanaannya. Klausula dapat dirumuskan bahwa pemberi sewa berjanji untuk menghibahkan objek kepada penyewa setelah masa *ijarah* berakhir dan setelah seluruh kewajiban berdasarkan akad *ijarah* dipenuhi. Rumusan ini tidak menimbulkan pemindahan kepemilikan sejak awal, tidak mencampur akibat hukum *ijarah* dan hibah, serta tetap memberikan kepastian bagi penyewa mengenai kemungkinan memperoleh kepemilikan pada akhir masa akad.¹⁴²

Klausula juga perlu menegaskan bahwa pelaksanaan hibah akan dituangkan dalam akad atau dokumen tersendiri setelah masa *ijarah* selesai. Penegasan ini penting karena hibah memiliki rukun, syarat, dan akibat hukum sendiri. Adanya dokumen tersendiri, para pihak dapat membuktikan bahwa pemindahan kepemilikan terjadi pada waktu yang tepat, bukan sejak awal akad *ijarah*. Rumusan demikian menjaga kepastian hukum dan menghindari perdebatan mengenai kapan hak milik sebenarnya berpindah.¹⁴³ Jawaban atas rumusan masalah pertama adalah bahwa konstruksi hukum klausula *wa'd* hibah dalam IMBT harus ditempatkan sebagai janji pemindahan kepemilikan melalui hibah yang bersifat prospektif. Klausula tersebut sah secara normatif apabila

¹⁴² Ivan Setiawan dan Wahyu Mustajab, 'Urgensi Sertifikasi Syariah bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah', *Mimbar Keadilan*, 15.2 (2022), hlm. 273.

¹⁴³ Mutiara Azura Mulyawan dan Gemala Dewi, 'Keabsahan Akta Perbankan Syari'ah yang Dibuat Notaris Non Muslim Perspektif Hukum Islam', *Asy-Syari'ah*, 23.2 (2022), hlm. 200. [10.15575/as.v23i2.14057](https://doi.org/10.15575/as.v23i2.14057)

tidak melahirkan akibat pemindahan kepemilikan pada saat akad *ijarah* dibuat. *Ijarah* tetap menjadi akad pemindahan manfaat, sedangkan hibah tetap menjadi akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* berakhir. Pemisahan ini merupakan syarat utama agar IMBT tetap sesuai dengan prinsip hukum Islam.¹⁴⁴

Jawaban atas rumusan masalah kedua adalah bahwa klausula *wa'd* hibah yang dirumuskan sebagai pemindahan kepemilikan sejak awal dapat menimbulkan akibat hukum berupa kaburnya kedudukan *wa'd*, terganggunya batas antara *ijarah* dan hibah, munculnya ketidakjelasan objek serta tujuan akad, dan berpotensi mengganggu keabsahan IMBT. Tingkat akibat hukumnya bergantung pada apakah klausula tersebut dapat dipisahkan dari akad pokok atau justru menjadi bagian utama dari struktur pembayaran dan pemindahan kepemilikan.¹⁴⁵

Dengan demikian, rumusan klausula yang paling aman adalah rumusan yang menghindari frasa ‘telah menghibahkan’, ‘menjadi milik sejak akad’, atau ‘kepemilikan beralih pada saat penandatanganan akad *ijarah*’. Frasa yang lebih tepat adalah ‘berjanji akan menghibahkan setelah masa *ijarah* berakhir’. Perbedaan frasa ini menentukan perbedaan akibat hukum. Dalam penelitian hukum normatif, kepekaan terhadap frasa menjadi penting karena redaksi

¹⁴⁴ Hadiat dan Nurrohman, ‘Hybrid Kontrak Perbankan Syariah di Indonesia: Analisis Pendekatan Rasionalisme’, *Junal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 6.1 (2025), hlm. 317. [10.47467/elmal.v6i1.5751](https://doi.org/10.47467/elmal.v6i1.5751)

¹⁴⁵ Mohamad Hilal Nu'man, ‘Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Notaris yang Mengandung Klausula Eksonerasi’, *Bayani*, 1.2 (2021), hlm. 106–108. <https://doi.org/10.52496/bayaniV.1I.2pp106-128>

kontrak sering kali menjadi pintu masuk lahirnya sengketa dan penilaian keabsahan akad.¹⁴⁶

Akhirnya prinsip pemisahan akad harus dipahami sebagai alat untuk menjaga kemurnian fungsi masing-masing akad. Prinsip ini tidak melarang inovasi akad, tetapi menuntut agar inovasi tidak menghilangkan batas antara manfaat, kepemilikan, janji, dan pemindahan hak. IMBT dapat tetap menjadi akad yang sah dan fungsional apabila ijarah, *wa'd*, dan hibah ditempatkan dalam urutan hukum yang benar. Sebaliknya, IMBT dapat kehilangan validitas normatif apabila klausula *wa'd* digunakan untuk menyamarkan pemindahan kepemilikan sejak awal akad ijarah. Keseluruhan pembahasan, dapat ditegaskan bahwa isu hukum penelitian ini bukan pada kebolehan IMBT secara umum, melainkan pada ketepatan konstruksi klausula *wa'd* hibah. Apabila klausula ditulis sebagai janji yang berlaku untuk masa mendatang, ia dapat mendukung kejelasan IMBT. Namun, apabila klausula tersebut ditulis sebagai pemindahan hak milik sejak awal, maka ia menciptakan problem normatif yang menyentuh prinsip pemisahan akad, keadilan kontraktual, dan kepastian hukum para pihak.

Penegasan terakhir yang perlu ditempatkan dalam pembahasan ini adalah bahwa klausula *wa'd* hibah harus dibaca berdasarkan fungsi hukumnya dalam keseluruhan struktur IMBT. Suatu klausula tidak dapat dinilai hanya dari nama yang diberikan oleh para pihak, karena label akad dapat berbeda dari akibat hukum yang muncul dari rumusannya. Apabila rumusan klausula

¹⁴⁶ Irwan Santosa Rina Taurina dan Endang Purwaningsih, 'Kompetensi Notaris dalam Menjalankan Peran, Tugas dan Kewenangan pada Perbankan Syariah', *Res Justitia*, 3.1 (2023), hlm. 151. <https://doi.org/10.46306/rj.v3i1.63>

menunjukkan komitmen masa depan, maka ia masih dapat dipertahankan sebagai wa'd. Akan tetapi, jika rumusan tersebut menunjukkan peralihan hak milik yang telah terjadi, maka secara substansial ia harus dipandang sebagai pemindahan kepemilikan, meskipun judul klausulanya tetap menggunakan istilah wa'd.¹⁴⁷

Implikasi praktis dari analisis ini adalah perlunya pemisahan bagian dalam akta atau dokumen akad. Pemisahan itu tidak harus selalu berarti seluruh dokumen dibuat terpisah sejak awal, tetapi paling tidak struktur klausulanya harus membedakan secara tegas antara klausula ijarah, klausula janji pemindahan kepemilikan, dan klausula pelaksanaan hibah. Selanjutnya para pihak dapat memahami bahwa masa *ijarah* adalah masa pemanfaatan objek, sedangkan pemindahan kepemilikan hanya dapat menjadi tahap lanjutan setelah syarat waktu dan syarat kewajiban terpenuhi.¹⁴⁸

Pemisahan klausula juga memberi manfaat dalam hal penyelesaian sengketa. Ketika terjadi perselisihan, hakim, arbiter, atau pihak yang menafsirkan akad dapat menelusuri bagian mana yang menjadi dasar pembayaran *ujrah* dan bagian mana yang hanya berisi janji hibah. Jika konstruksi klausula sejak awal kabur, penyelesaian sengketa akan bergantung pada interpretasi yang lebih sulit. Oleh sebab itu, prinsip pemisahan akad bukan

¹⁴⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 64.

¹⁴⁸ Ivan Setiawan and Wahyu Mustajab, 'Urgensi Sertifikasi Syariah bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah', *Mimbar Keadilan*, 15.2 (2022), hlm. 273. <https://doi.org/10.31933/yg4d7g96>

hanya doktrin fikih, melainkan juga teknik hukum untuk menjaga kepastian dan mengurangi risiko sengketa kontraktual.¹⁴⁹

Berdasarkan posisi tersebut, penelitian ini menyimpulkan secara argumentatif bahwa keabsahan IMBT tidak ditentukan oleh ada atau tidaknya *wa'd* hibah semata, melainkan oleh apakah *wa'd* tersebut ditempatkan secara tepat. *Wa'd* yang tertib memperkuat IMBT karena memberi kepastian mengenai arah akhir hubungan hukum. Sebaliknya, *wa'd* yang menimbulkan kesan bahwa hak milik telah beralih sejak awal akad *ijarah* berpotensi mengaburkan batas antara akad *ijarah* dan akad hibah, sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta mengganggu kepatuhan terhadap prinsip syariah. Penyusunan klausula *wa'd* hibah harus dilakukan secara cermat dengan tetap mempertahankan pemisahan yang tegas antara akad *ijarah* sebagai akad pemindahan manfaat dan akad hibah sebagai akad pemindahan kepemilikan yang dilaksanakan setelah berakhirnya masa *ijarah* dan terpenuhinya seluruh kewajiban para pihak. Dengan konstruksi demikian, IMBT tetap memenuhi prinsip-prinsip hukum Islam sekaligus memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan bagi para pihak dalam pelaksanaannya.

¹⁴⁹ Ahmad Farikhin and Heni Mulyasari, 'Gharar, Fraud and Dispute in Islamic Business Transaction : An Islamic Law Perspectives', *Internasional Economic and Finance Review*, 1.2 (2022), hlm. 40–47. [10.56897/iefr.v1i2.18](https://doi.org/10.56897/iefr.v1i2.18)

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Konstruksi hukum klausula wa'd pemindahan kepemilikan melalui hibah dalam akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) harus disusun berdasarkan pemisahan yang tegas antara akad ijarah, wa'd, dan akad hibah. Konstruksi tersebut dilakukan secara sistematis melalui beberapa tahapan. Pertama, selama masa ijarah berlangsung, hubungan hukum para pihak semata-mata merupakan hubungan pemindahan manfaat atas objek sewa dengan pembayaran ujarah, sehingga kepemilikan objek tetap berada pada pemberi sewa dan penyewa hanya memperoleh hak untuk memanfaatkan objek tersebut. Kedua, klausula wa'd yang dicantumkan pada awal hubungan IMBT hanya berkedudukan sebagai janji yang bersifat prospektif untuk melakukan pemindahan kepemilikan pada masa mendatang, bukan sebagai akad hibah dan bukan pula sebagai dasar berpindahnya hak milik. Ketiga, pelaksanaan pemindahan kepemilikan baru dapat dilakukan setelah masa ijarah berakhir dan seluruh persyaratan yang diperjanjikan telah terpenuhi. Keempat, pemindahan kepemilikan tersebut harus disempurnakan melalui akad hibah tersendiri yang memiliki rukun, syarat, objek, waktu berlaku, serta akibat hukum yang berbeda dari akad ijarah. Oleh sebab itu, klausula wa'd hibah yang sesuai dengan prinsip hukum Islam harus menegaskan bahwa kepemilikan belum

berpindah selama masa ijarah, ujah tetap merupakan imbalan atas manfaat objek, dan hibah baru menimbulkan akibat hukum setelah dibuatnya akad hibah tersendiri. Konstruksi tersebut menjaga identitas setiap akad, memberikan kepastian mengenai status objek dan pembagian risiko kepemilikan, serta mencegah IMBT berubah menjadi pemindahan kepemilikan otomatis yang hanya dibungkus dengan istilah sewa syariah.

2. Klausula wa'd hibah yang dirumuskan seolah-olah telah memindahkan kepemilikan sejak awal akad ijarah menimbulkan akibat hukum berupa cacatnya klausula tersebut dan, dalam keadaan tertentu, dapat mengganggu keabsahan akad IMBT secara keseluruhan. Rumusan demikian mengubah kedudukan wa'd dari janji menjadi tindakan pemindahan hak, mencampurkan akibat hukum ijarah dengan hibah, serta menimbulkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan objek, dasar pembayaran ujah, waktu perpindahan hak, pembebanan risiko kerusakan, dan pihak yang berwenang mengalihkan objek. Apabila klausula yang menyimpang tersebut hanya merupakan klausula tambahan, tidak menyentuh unsur esensial akad ijarah, dan masih dapat dipisahkan dari akad pokok, maka akibat hukumnya terbatas pada klausula wa'd hibah yang harus diperbaiki, dikesampingkan, atau dinyatakan tidak mempunyai akibat pemindahan kepemilikan. Akad ijarah masih dapat dipertahankan sepanjang para pihak, objek manfaat, jangka waktu, dan ujah tetap jelas serta memenuhi rukun dan syarat akad. Sebaliknya, apabila klausula tersebut menjadi bagian utama dari struktur transaksi, menyebabkan pembayaran ujah berfungsi sebagai cicilan pemindahan kepemilikan, atau

menempatkan seluruh risiko kepemilikan kepada penyewa sejak awal, maka penyimpangan tersebut mengenai substansi akad dan mengakibatkan konstruksi IMBT menjadi fasid serta kehilangan validitas normatifnya sebagai akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam keadaan tersebut, pemindahan kepemilikan yang dinyatakan terjadi sejak awal tidak dapat dianggap sah sebagai hibah karena belum dilakukan melalui akad hibah tersendiri, sedangkan akad ijarah juga kehilangan karakter dasarnya sebagai akad pemindahan manfaat. Akad tersebut harus direstrukturisasi dengan mengembalikan kepemilikan dan risiko objek kepada pemberi sewa selama masa ijarah serta menempatkan pemindahan kepemilikan melalui akad hibah setelah masa ijarah berakhir.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka terdapat saran sebagai berikut:

1. Klausula wa'd sebaiknya dirumuskan dengan kalimat yang menunjukkan perbuatan hukum pada masa mendatang, misalnya bahwa pemberi sewa "berjanji akan menghibahkan objek kepada penyewa setelah masa ijarah berakhir dan seluruh persyaratan terpenuhi". Klausula tersebut juga harus mencantumkan secara tegas bahwa selama masa ijarah kepemilikan objek tetap berada pada pemberi sewa, penyewa hanya memperoleh manfaat, ujarah bukan merupakan cicilan harga objek, dan perpindahan kepemilikan tidak terjadi secara otomatis karena pelunasan ujarah. Setelah masa ijarah berakhir, para pihak wajib membuat akad hibah tersendiri sebagai dasar hukum pemindahan kepemilikan.

2. Lembaga keuangan syariah, Dewan Pengawas Syariah, dan pihak yang berkaitan dengan penyusunan standar akad perlu memperkuat pedoman klausula IMBT agar pemisahan antara ijarah, wa'd, dan hibah dapat diterapkan secara konsisten. Pedoman tersebut perlu menegaskan bahwa pembayaran *ujrah* merupakan imbalan atas manfaat objek sewa, bukan cicilan harga atau kompensasi atas hibah. Selain itu, penelitian selanjutnya dapat mengembangkan kajian ini dengan menelaah contoh akta atau kontrak IMBT secara empiris untuk melihat kesesuaian antara konstruksi normatif dengan praktik penyusunan klausula pada lembaga keuangan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulahanaa. (2020). *Kaidah-Kaidah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract) & Desain Kontrak Ekonomi Syariah*. Trust Media Publishing.
- Angraini, B., Widya, L. T., Indra, Y. A., & Isnaini, D. (2022). *Akad Tabarru' Dan Tijarah Dalam Tinjauan Fiqih Muamalah*. CV Sinar Jaya Berseri.
- Anshori, A. G. (2009a). *Perbankan Syariah di Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Anwar, S. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Rajawali Pers.
- Ascarya. (2015). *Akad & Produk Bank Syariah*. Rajawali Pers.
- Ayub, M. (2007). *Understanding Islamic finance*. John Wiley & Sons.
- Badrulzaman, M. D. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Basyir, A. A. (2009). *Asas-Asas Hukum Muamalat*. UII Press.
- Djamil, F. (2001). *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Fajar ND, M., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Pustaka Pelajar.
- Hasan, M. A. (2003). *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam: Fiqh Muamalat*. Raja Grafindo Persada.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia.
- Iqbal, M., & Molyneux, P. (2005). *Thirty Years Of Islamic Banking: History, Performance And Prospects*. Palgrave Macmillan.
- Kamali, M. H. (2003). *Principles Of Islamic Jurisprudence (3rd Ed.)*. Islamic Texts Society.
- Kelsen, H. (1949). *General Theory Of Law And State (A. Wedberg, Trans.)*. University Press.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. FH UII Press.

- Khan, M. A. (2013). *What Is Wrong With Islamic Economics? Analysing The Present State And Future Agenda*. Edward Elgar.
- Huda, N., & Heykal, M. (2010). *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoretis dan Praktis*. Kencana.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana.
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum (Rev. ed.)*. Kencana.
- Mardani. (2012). *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh muamalah*. Kencana.
- Masse, R. A. (2018). *Fatwa DSN-MUI dalam Pengembangan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Pustaka Pelajar.
- Mertokusumo, S. (2019). *Mengenai Hukum: Suatu Pengantar*. CV Maha Karya Pustaka.
- Miru, A. (2011). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers.
- Mubarok, J., & Hasanudin. (2017). *Fikih Muamalah Maliyyah*. Simbiosis Rekatama Media.
- Pandoman, A. (2021). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*. Putra Surya Sentosa.
- Prabowo, B. A. (2022). *Hybrid Contract dalam Inovasi Produk-Produk Perbankan Syariah*. FH UII Press.
- Riduwan. (2010). *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Alfabeta.
- Sabiq, S. (2000). *Fiqh al-sunnah*. Dar al-Fath.
- Sahroni, O., & Hasanuddin, M. (2016). *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Rajawali Pers.
- Sjahdeini, S. R. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Institut Bankir Indonesia.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Suhendi, H. (2014). *Fiqh Muamalah*. Rajawali Pers.
- Usmani, M. T. (1998). *An Introduction to Islamic Finance*. Idaratul Ma'arif.
- Wahab, A. (2020). *Hybrid Contract dalam Bank Syariah*. Zahir Publishing.
- Wangsawidjaja, Z. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Gramedia Pustaka Utama.

Zainudin, A. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.

al-Zuhaili, W. (1985). *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu (Vol. 5)*. Dar al-Fikr

B. JURNAL ILMIAH

Ahmad, A. A., Yaacob, S. E., & Mat Zain, M. N. B. (2014). "The Use Of Wa'dan In Islamic Contract FX Forward: Weighting Between Masalahah And Mafsadah". *Asian Social Science*, 10(20), 195–197.

Aksamawanti. (2019). Gharar: "Hakikat dan Pengaruhnya Terhadap Akad". *Jurnal Studi Al-Qur'an dan Hukum*, 5(1), 45–50.

Amrudin, Mardanus, H., Magfirah, S., Supardin, M. I., & Jahar, A. S. (2026). "Apakah Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Sesuai Prinsip Keadilan Syariah?," *Journal of Islamic Business Management Studies (JIBMS)*, 7(1), 95–106.

Annisa, S. N., & Haris, M. (2024). "Analisis Tantangan Dan Prospek Masa Depan Jabatan Notaris Di Indonesia dalam Era Digitalisasi Dan Perkembangan Ekonomi." *Journal of International Multidisciplinary Research*, 2(1), 205–212.

Basir, M. A., Prihanto, D., Fahrizal, I., & Imaniyati, N. S. (2022). "Legal Consequences And Responsibility Of Wa'ad Bonding Power To Sharia Compliance In Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik". Media Syari'ah: *Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial*, 24(1), 97–105.

Busni, D., Witro, D., Alghani, R., Setiawan, I., & Abudurrahman, N. H. (2022). "Hybrid Contracts In Leasing And Ijarah Muntahiya Bit Tamlik In Indonesia Sharia Financial Institutions." *Ekbis*, 6(1), 59–60.

Dliyauddin, Caya, R., Basse, R. A., & Sapa, N. B. (2025). "Akad Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)." *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 3(6), 2.

Fahmi, S., Lutfi, M., & Amiruddin, K. (2025). "Prinsip Syariah Dalam Pengelolaan Akad Untuk Transaksi Ekonomi Islam". *SANTRI: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 3(1), 62–73.

Farikhin, A., & Mulyasari, H. (2022). "Gharar, Fraud And Dispute In Islamic Business Transaction: An Islamic Law Perspectives." *International Economic and Finance Review*, 1(2), 40–47.

- Farooq, M. O. (2011). "Qard Hasan, Wadiah/Amanah And Bank Deposits: Applications And Misapplications Of Some Concepts In Islamic Banking". *Arab Law Quarterly*, 25(2), 132–135.
- Fawaid. (2022). "Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad dalam Transaksi Jual Beli". *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4(1), 33-41.
- Hadiat, & Nurrohman. (2025). "Hybrid Kontrak Perbankan Syariah di Indonesia". *Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam*, 6(1), 317.
- Harrieti, N. (2017). "Penerapan Prinsip Syariah Pada Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik dengan Janji (Wa'd) Hibah Pada Perbankan Syariah." *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 10(2), 207–208.
- Hartanto, S. (2022). "Konsep Hybrid Contract Di Indonesia Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI." *Journal Of Islamic Economics And Finance Studies*, 3(1), 43.
- Hasanuddin. (2015)." Hybrid Contract dalam Perspektif Maqashid Al-Syariah." *Jurnal Ijtihad: Wacana Hukum Islam Dan Kemanusiaan*, 15(2), 141.
- Huda, M., & Azzahro, M. Z. (2025). "Musyarakah mutanaqisah sebagai model bagi hasil dan kepemilikan bertahap: Tinjauan literatur dalam konteks keuangan syariah di Indonesia". *Jurnal Ekonomi Syariah dan Industri Halal*, 2(1), 1-11.
- Lahuri, S. bin, Nurafni, F., & Nasywa, A. Z. (2025). "Kepatuhan syariah pada akad musyarakah mutanaqisah di bank syariah di Indonesia." *SOSMANIORA: Jurnal Sosial dan Humaniora*, 4(4), 1078–1081.
- Mardiaton, Umar, M. N., & Hasnita, N. (2024). "Islamic law review of the principle of freedom of contract in murabahah contracts". *Advances in Social Humanities Research*, 2(8), 986–988.
- Mira, Nurfadilla, K., Rismawati, Al-fathah, M. N. R., & Arsyad, K. (2025). "Rekonstruksi desain kontrak akad musyarakah pada lembaga keuangan syariah melalui pendekatan hukum dan ekonomi." *Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi*, 5(1), 44–50.
- Mohamad, S., Ahmad, A. A., & Shahimi, S. (2011). "Innovative Islamic Hedging Products: Application Of Wa'd In Malaysian Banks". *Capital Markets Review*, 19(1–2), 33-51

- Mulyawan, M. A., & Dewi, G. (2022). "Keabsahan Akta Perbankan Syariah Yang Dibuat Notaris Non Muslim Perspektif Hukum Islam". *Asy-Syari'ah*, 23(2), 191-206.
- Munif, A. (2017). "Inovasi Akad dalam Bentuk Hybrid Contract (Kajian Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik)". *Jurnal Bimas Islam*, 10(4), 683-700.
- Nu'man, M. H. (2021). "Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Notaris Yang Mengandung Klausula Eksonerasi". *Bayani*, 1(2), 106-108.
- Nurjaman, M. I., Sofie, H. M., & Istianah. (2022). "Transformasi Akad Natural Uncertainty Contracts: Analisis Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di Lembaga Keuangan Syariah". *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 5(1), 92-106.
- Prabowo, B. A. (2016). "Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia)". *Jurnal Hukum*, 16(1), 106-126.
- Primadhany. (2023). "Analisis Konsep Shafqataini Fi Shafqatin Pada Hybrid Contract Produk Perbankan Syariah". *Journal Evidence of Law*, 2(2), 47-62
- Rajib, M. (2025). Terbentuknya Akad (Kontrak): "Rukun dan Syarat Akad." *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, 6(3), 678-695
- Romli, M. (2021). "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata". *Tahkim: Jurnal Hukum dan Syariah*, 17(2), 174-188.
- Saib, A., Elbanna, M., & Muthoifin. (2025). "Riba In The Sharia: Its Conceptual Framework And Implications For Contractual Practices". *Demak Universal Journal of Islam and Sharia*, 3(1), 67-80
- Setiawan. (2022). "Hybrid Contract Dalam Transaksi Syariah Perspektif Maqashid Syariah". *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 4(2), 707-210.
- Setiawan, I., & Mustajab, W. (2022). Urgensi Sertifikasi Syariah Bagi Notaris Dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Di Bank Syariah. *Mimbar Keadilan*, 15(2), 269-278

Taurina, I. S. R., & Purwaningsih, E. (2023). “Kompetensi Notaris Dalam Menjalankan Peran, Tugas Dan Kewenangan Pada Perbankan Syariah”. *Res Justitia*, 3(1), 151.

Zaky, A., & Farida, L. (2018). “Implikasi Janji (Wa'd) alam Transaksi Syariah Terhadap Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik”. *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 2(4), 531–549.

C. UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia. (2002). *Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik*. DSN-MUI.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2011). *Kompilasi hukum ekonomi syariah* (Rev. ed.). Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI.

Otoritas Jasa Keuangan. (2014). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah*. OJK.