

KERANGKA NORMA DALAM INSTRUMEN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK DAN IJARAH AL-MAUSHUF AH FI AL-DHIMMAH SERTA KONTRIBUSINYA BAGI PENGEMBANGAN EKONOMI NASIONAL

Fakhry Fadhil^{1✉}, Oyo Sunaryo Mukhlas², Atang Abdul Hakim³

¹ Hukum Ekonomi Syariah, STISNU Nusantara Tangerang, Indonesia

^{2,3}Hukum Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia

E-mail: fakhryfadhil123@gmail.com^{1✉}, oyosunaryo@uinsgd.ac.id²,
atangabdulhakim11@gmail.com³

ARTICLE HISTORY		
Received: November 2025	Revised: Desember 2025	Accepted: Desember 2025

Abstrak

Latar belakang penelitian ini berangkat dari meningkatnya kebutuhan akan instrumen pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dalam lembaga keuangan di Indonesia, khususnya melalui penerapan akad ijarah yang harus selaras dengan norma hukum Islam dan regulasi nasional. **Tujuan penelitian** ini adalah untuk menganalisis implementasi akad ijarah dalam praktik lembaga keuangan syariah dengan menitikberatkan pada kesesuaian antara prinsip fiqh muamalah, fatwa otoritatif, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. **Metode penelitian** yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual, yaitu melalui kajian terhadap literatur fiqh muamalah, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, serta regulasi terkait. **Hasil penelitian** menunjukkan bahwa akad ijarah merupakan akad pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah tanpa perpindahan kepemilikan. Dalam perkembangannya, akad ini memiliki beberapa bentuk seperti Ijarah Muntahiya Bittamlik dan Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah yang memberikan fleksibilitas dalam pembiayaan modern. Keabsahan praktik tersebut didukung oleh Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016, serta diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan PSAK No. 59. **Kesimpulan** penelitian ini adalah bahwa akad ijarah memiliki landasan syariah dan yuridis yang kuat, sehingga layak dijadikan sebagai instrumen pembiayaan yang mencerminkan prinsip keadilan, transparansi, dan kemaslahatan dalam sistem ekonomi syariah di Indonesia.

Kata kunci: ijarah, IMBT, IMFZ, Hukum Ekonomi Syariah, Pembiayaan Syariah.

Abstract

The background of this study stems from the increasing need for financing instruments that comply with Sharia principles within Islamic financial institutions in Indonesia, particularly through the implementation of the ijarah contract, which must align with Islamic legal norms and national regulations. The objective of this research is to analyze the implementation of ijarah contracts in Islamic financial institutions by emphasizing the conformity between the principles of fiqh muamalah, authoritative fatwas, and applicable laws and regulations. This study employs a

normative legal research method with a conceptual approach, involving the examination of *fiqh muamalah* literature, *fatwas* issued by the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council, and relevant regulations. **The findings** reveal that *ijarah* is a contract involving the transfer of usufruct rights or benefits of goods or services for a specified period in exchange for rental payment (*ujrah*), without transferring ownership. In its development, the *ijarah* contract has evolved into several forms, including *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* and *Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah (IMFZ)*, which provide flexibility in modern Islamic financing. The validity of these practices is supported by *Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002* and *Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016*, and further reinforced by *Law No. 21 of 2008 concerning Islamic Banking* and *PSAK No. 59*. **In conclusion**, the *ijarah* contract possesses a strong Sharia and legal foundation, making it a viable financing instrument that reflects the principles of justice, transparency, and public benefit within the Islamic economic system in Indonesia.

Keywords: *ijarah, IMBT, IMFZ, Islamic Economic Law, Islamic Financing.*

PENDAHULUAN

Sistem keuangan Islam (Islamic Finance) yang dijalankan oleh lembaga keuangan syariah berlandaskan pada prinsip berbagi risiko (risk sharing) antara pihak lembaga dan nasabah. Dalam praktiknya, kedua belah pihak tidak hanya berbagi keuntungan, tetapi juga turut menanggung potensi kerugian sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan. Prinsip ini membedakan sistem syariah dari sistem konvensional yang cenderung menitikberatkan pada bunga dan pemindahan risiko kepada satu pihak saja. Penerapan prinsip tersebut juga mendorong terciptanya transparansi dalam setiap transaksi keuangan. Lembaga keuangan syariah berkewajiban menjelaskan secara terbuka seluruh aspek transaksi, mulai dari perhitungan biaya, mekanisme pembagian keuntungan, hingga potensi risiko yang mungkin terjadi. Dengan demikian, nasabah dapat memahami secara jelas kondisi keuangan yang mereka hadapi, sehingga tercipta hubungan yang adil, jujur, dan saling percaya antara kedua pihak. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Hibaturohman yang menerangkan bahwa prinsip tersebut memungkinkan adanya transparansi dalam setiap transaksi keuangan sehingga setiap perhitungan biaya, keuntungan, maupun risiko dapat dijelaskan secara terbuka kepada nasabah (Hibaturohman et al., 2026). Sistem tersebut bertujuan untuk mengurangi praktik spekulasi dan transaksi yang tidak produktif serta memastikan seluruh kegiatan keuangan terbebas dari unsur riba atau bunga. Kondisi ini mendorong masyarakat untuk memilih bertransaksi pada lembaga keuangan syariah.

Sementara itu, di sisi lain sistem bagi hasil yang kompetitif, pemberian insentif atau hadiah, serta ketersediaan produk yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat menjadi faktor penting yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam menempatkan dananya pada lembaga keuangan syariah (Fadhil, 2025). Fenomena ini menunjukkan semakin meningkatnya kesadaran masyarakat bahwa sistem ekonomi Islam mampu berkontribusi dalam memperkuat ekonomi kerakyatan. Hal ini juga terlihat dari ketahanan lembaga keuangan syariah ketika menghadapi krisis ekonomi, seperti yang terjadi pada krisis moneter tahun 1997 ketika gejolak nilai tukar dan tingginya tingkat suku bunga melanda sistem keuangan konvensional (Asja et al., 2021).

Aktivitas transaksi di dalam lembaga perbankan syariah didasarkan pada ketentuan hukum Islam yang bersumber dari konsep *al-muamalah adabiyah* yang lebih berfokus kepada bagaimana sikap manusia untuk menjalankan suatu akad dan *al-muamalah al-maliyah*. Konsep ini mengatur berbagai bentuk akad yang digunakan dalam kegiatan ekonomi sesuai dengan prinsip syariah. Lembaga keuangan syariah menawarkan berbagai produk dengan akad yang berbeda, seperti akad *wadiah* pada produk tabungan, akad *murabahah* dalam pembiayaan jual beli, akad *ijarah* dalam pembiayaan sewa, serta akad *mudharabah* dalam sistem bagi hasil (Mupida & Mahmadatun, 2021).

Kebutuhan ekonomi modern, memerlukan beberapa produk perbankan syariah tidak lagi hanya menggunakan satu akad tunggal, melainkan menggabungkan dua atau lebih akad dalam satu transaksi yang dikenal dengan

konsep *hybrid contract* atau multiakad. Pengembangan konsep ini dilakukan sebagai respons terhadap kebutuhan masyarakat modern terhadap produk keuangan yang lebih fleksibel dan inovatif, karena akad tunggal dalam muamalah sering kali belum mampu mengakomodasi kompleksitas transaksi ekonomi kontemporer.

Bentuk implementasi *hybrid contract* dalam perbankan syariah adalah akad Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik. Dalam akad ini terdapat penggabungan antara akad sewa (*ijarah*) dengan mekanisme pemindahan kepemilikan aset di akhir masa sewa. Pihak-pihak yang terlibat dalam akad tersebut meliputi bank syariah sebagai penyedia pembiayaan, nasabah sebagai penyewa, serta pihak pemasok atau penyedia barang (*supplier*) (Rohim & Fadhil, 2025). Selama masa sewa berlangsung, kepemilikan aset tetap berada pada bank syariah sebagai pemilik aset. Setelah masa sewa berakhir dan nasabah telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran, kepemilikan aset tersebut dapat dialihkan kepada nasabah melalui mekanisme jual beli atau hibah sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya.

Selain akad tersebut, dalam praktik lembaga keuangan syariah juga dikenal bentuk akad ijarah lainnya yaitu Ijarah al-Maushufah bi al-Dzimmah. Akad ini merupakan bentuk ijarah yang objek manfaatnya belum tersedia pada saat akad dilakukan, namun spesifikasi manfaat tersebut telah dijelaskan secara rinci dan disepakati oleh para pihak (Almurni et al., 2024). Dengan demikian, manfaat dari barang atau jasa yang disewakan akan diberikan pada waktu tertentu di masa mendatang sesuai dengan kesepakatan dalam akad. Dalam praktik lembaga keuangan syariah, akad ini sering digunakan dalam pembiayaan proyek atau pengadaan aset yang masih dalam proses pembangunan atau produksi, seperti pembangunan properti, pengadaan peralatan industri, maupun proyek infrastruktur.

Secara konseptual, akad Ijarah al-Maushufah bi al-Dzimmah memiliki kemiripan dengan akad *salam* dan *istisna'* dalam hal objek transaksi yang belum tersedia pada saat akad dilakukan. Namun perbedaannya terletak pada fokus akadnya, di mana ijarah menitikberatkan pada pemanfaatan jasa atau penggunaan suatu aset, sedangkan akad *salam* dan *istisna'* berkaitan dengan pemesanan barang. (PUTRI, 2023) Oleh karena itu, penerapan akad ini dalam lembaga keuangan syariah harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah seperti kejelasan spesifikasi manfaat, waktu penyerahan, serta besaran imbalan sewa (*ujrah*) agar terhindar dari unsur *gharar* atau ketidakpastian dalam transaksi.

Konsep *hybrid contract* dikenal sebagai *multiakad*, yaitu suatu perjanjian yang menggabungkan dua atau lebih akad dalam satu transaksi. Penggabungan akad tersebut menghasilkan konsekuensi hukum yang dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan sebagaimana implikasi hukum yang timbul dari satu akad tunggal (Jamaludin, 2017). Meskipun demikian, penggunaan multiakad dalam transaksi keuangan syariah tetap harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah agar tidak menimbulkan unsur yang dilarang seperti *riba*, *gharar*, maupun praktik manipulatif lainnya. Perdebatan mengenai keabsahan multiakad

juga muncul dalam kajian fiqh, terutama berkaitan dengan hadis Nabi yang melarang praktik *shafqataini fi shafqatin* (dua akad dalam satu transaksi). Sebagian ulama menafsirkan larangan tersebut sebagai bentuk pencegahan terhadap praktik transaksi yang mengandung ketidakjelasan atau potensi riba.

Implementasi *hybrid contract* dalam produk perbankan syariah, khususnya dalam akad Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik maupun Ijarah al-Maushufah bi al-Dzimmah, menjadi penting untuk memastikan bahwa produk tersebut benar-benar sesuai dengan prinsip hukum Islam. Analisis yang mendalam diperlukan agar tidak muncul keraguan mengenai keabsahan transaksi yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah serta untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

METODE PENELITIAN

Penulisan artikel ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yang menitikberatkan pada analisis terhadap norma-norma dan asas-asas hukum Islam sebagai dasar dalam menilai praktik ekonomi dan keuangan syariah. Fokus penelitian diarahkan pada penerapan prinsip maqāṣid al-syarī'ah, yang meliputi nilai keadilan (*al-'adl*), kemaslahatan (*al-maṣlahah*), serta pencegahan kemudaratatan (*dar' al-mafāsid*). Prinsip-prinsip tersebut dijadikan kerangka analisis untuk memahami bagaimana suatu akad dalam praktik ekonomi modern dapat dinilai sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan syariah. Selain itu, penelitian ini juga memperhatikan doktrin-doktrin fiqh muamalah yang berkembang dalam literatur klasik maupun kontemporer, terutama yang berkaitan dengan konsep akad, kepemilikan, pemanfaatan manfaat barang, serta mekanisme transaksi dalam sistem keuangan Syariah.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang memanfaatkan berbagai sumber tertulis sebagai data utama. Sumber-sumber tersebut meliputi kitab-kitab klasik fiqh muamalah, fatwa ulama, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, serta literatur hukum Islam kontemporer yang relevan dengan tema penelitian. Dalam konteks praktik ekonomi syariah di Indonesia, penelitian ini juga merujuk pada ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, khususnya Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengenai Ijarah Muntahiya Bittamlik dan Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 mengenai Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah, yang menjadi rujukan penting dalam memahami penerapan akad ijarah dalam lembaga keuangan syariah. Selain itu, penelitian ini juga memperhatikan aspek hukum positif dan standar akuntansi yang berkaitan dengan praktik ijarah, sehingga analisis yang dilakukan tidak hanya bersifat normatif dari sisi fiqh, tetapi juga mempertimbangkan kerangka regulasi yang berlaku. Metode dan pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai bagaimana norma-norma hukum Islam diterapkan dalam praktik ekonomi modern, khususnya dalam pengembangan produk pembiayaan

berbasis akad ijarah. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berfungsi untuk menjelaskan konsep hukum secara teoritis, tetapi juga untuk menilai kesesuaian praktik keuangan kontemporer dengan prinsip-prinsip syariah serta tujuan utama syariat Islam dalam mewujudkan keadilan, transparansi, dan kemaslahatan dalam aktivitas ekonomi masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gagasan dan Paradigma Pengembangan Instrumen Pembiayaan *al-Ijarah* dalam Sistem Ekonomi Islam

Al-Ijarah secara bahasa berasal dari bahasa Arab, yang bermakna “jual beli manfaat,” dan secara syara’ memiliki makna yang sama. Menurut para ulama Syafi’iyah, ijarah dibagi menjadi dua jenis: pertama, ijarah ‘alal ‘ain, yaitu penyewaan atas benda atau orang tertentu, misalnya menyewakan rumah, kendaraan, atau tenaga kerja. Kedua, ijarah ‘ala dzimmah, yaitu penyewaan atas tanggungan atau jasa tertentu, seperti menyewakan binatang untuk pekerjaan tertentu, menjahit, membangun rumah, atau jasa lainnya (Dzubyan, 2019).

Akad ijarah atas manfaat benda atau jasa umumnya dianggap sah dan diperbolehkan oleh mayoritas ulama. Namun, beberapa ulama seperti Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Ulayyah, Hasan Basri, al-Qasyani, an-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan menolak akad ini. Mereka berpendapat bahwa menjual manfaat yang belum ada saat akad berlangsung tidak sah, karena objek yang diperjualbelikan dalam hukum jual beli seharusnya nyata dan pasti ada. Pendapat ini ditentang oleh Ibnu Rusyd yang menyatakan bahwa manfaat tersebut meski belum ada secara fisik saat akad, dapat dipastikan akan tercapai dan sah secara umum.

Dalam praktik kontemporer, Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 menegaskan bahwa ijarah adalah “akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa disertai pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.” Hal ini menegaskan bahwa tujuan akad ijarah adalah memperoleh manfaat dari suatu benda atau jasa, tanpa harus memindahkan kepemilikan secara langsung (Anggraeni, 2023). Selanjutnya, pemindahan kepemilikan dapat dilakukan melalui akad terpisah, misalnya dengan skema ijarah muntahiya bittamlik, yang telah dilegitimasi melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002, sehingga menyatukan manfaat sewa dengan kepemilikan di akhir periode sewa.

B. *Hybrid Contract* sebagai Konsep Dasar Pengembangan Akad *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* dan *Ijarah al-Maushufah fi al-Dhimmah*

Dalam fiqh secara umum, akad (*al-'aqd*) merujuk pada tekad atau komitmen seseorang untuk melaksanakan suatu tindakan yang sah secara hukum, baik yang bersifat unilateral seperti wakaf, talak, atau sumpah, maupun yang melibatkan dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah, dan

gadai(Mariana & Athoillah, 2023). Dalam konteks modern, muncul konsep multi-akad atau al-'uqûd al-murakkabah, yang secara etimologi berarti "akad ganda" atau "akad yang dikumpulkan". Kata murakkab sendiri berasal dari kata kerja rakkaba yang berarti menumpuk atau menyusun sesuatu sehingga membentuk satu kesatuan (Al-Tahânawi, tt). Dalam pengertian fiqh, murakkab dapat diartikan sebagai penggabungan beberapa akad menjadi satu entitas yang diberi satu nama, di mana hak dan kewajiban yang timbul dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Al-Imrani membagi multi-akad menjadi lima tipe, yaitu: (LAELI, 2022):

a) Akad Bergantung/Akad Bersyarat (al-'uqûd al-mutaqâbilah):

Taqabul bermakna "berhadapan" dalam bahasa Arab, yang mengindikasikan suatu situasi di mana dua pihak menghadap satu sama lain. Konsep al-'uqûd al-mutaqâbilah, disisi lain, merujuk pada sebuah perjanjian multiakad di mana akad kedua merespon akad pertama. di mana kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad kedua melalui proses timbal balik(Primadhany, 2023).

b) Akad Berkumpul (al-'uqûd al-mujtami'ah):

Al-'uqûd al-mujtami'ah adalah sebuah konsep yang mengacu pada penggabungan beberapa perjanjian menjadi satu perjanjian tunggal. Dalam multiakad ini, dua atau lebih perjanjian tergabung menjadi satu perjanjian tunggal, seperti dalam contoh "Saya akan menjual rumah ini kepada Anda dan pada saat yang sama, saya juga akan menyewakan rumah lain kepada Anda selama satu bulan dengan harga lima ratus ribu rupiah"(Khairani, 2023). Multiakad mujtami'ah ini dapat terjadi dalam beberapa bentuk, misalnya dengan menggabungkan dua perjanjian dengan implikasi hukum yang berbeda dalam satu perjanjian dengan dua objek yang dijual dengan satu harga, dua perjanjian dengan implikasi hukum yang berbeda dalam satu perjanjian dengan dua objek yang dijual dengan dua harga, atau dua perjanjian dalam satu perjanjian dengan implikasi hukum yang berbeda atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau berbeda. Contoh dari al-'uqûd al-mujtami'ah adalah mudhrabah musyarakah atau mudhrabah bi al-wadi'ah, musyarakah mutandiqishah, mudhrabah muntahiya bitt tamlik.

c) Akad Berbeda (al-'uqûd al-mukhtalifah):

Multi akad mukhtalifah mengacu pada penggabungan dua atau lebih akad yang memiliki perbedaan dalam akibat hukumnya, baik seluruhnya maupun sebagian. Contohnya adalah perbedaan antara akad jual beli dan sewa, di mana sewa harus mencantumkan waktu, sementara jual beli tidak perlu. Ijarah dan salam juga memiliki perbedaan, di mana harga dalam salam harus diserahkan saat akad, sedangkan pada ijarah tidak harus. Multi akad mukhtalifah berbeda dengan jenis multi akad lainnya, seperti mutanâqidhah, mutadhâdah, dan mutanâfiyah, karena akad-akad yang membentuknya tidak saling meniadakan. Meskipun multi akad mukhtalifah lebih umum dan dapat meliputi ketiga jenis yang lainnya, perbedaan tetap dapat ditemukan sesuai

dengan syariat. Agar tidak terjadi kebingungan atau konflik dalam pelaksanaannya, penting untuk memahami perbedaan antara jenis-jenis multi akad ini

d) Akad Sejenis (*al-'uqûd al-mutajânisah*):

Al-uqûd al-mutajânisah adalah kombinasi beberapa akad dalam satu kesepakatan, tanpa mempengaruhi legalitas dan konsekuensi hukumnya. Multi akad ini bisa terdiri dari satu jenis akad seperti jual-beli dan jual-beli, atau dari beberapa jenis seperti jual-beli dan sewa. Kombinasi jenis akad ini dapat terdiri dari dua akad dengan hukum yang sama atau berbeda. Contoh akad semacam ini adalah *murabahah* dan *salam*

e) Akad Berlawanan (*al-'uqûd al-mutanâqidhah, al-mutadhâdah, al-mutanâfiyah*):

Ketiga istilah *al-mutanâqidhah, al-mutadhâdah, dan al-mutanâfiyah*, memiliki kesamaan dalam arti bahwa semuanya mengandung perbedaan. Namun, ketiga istilah ini memiliki implikasi yang berbeda. Istilah *al-mutanâqidhah* mengacu pada sesuatu yang bertentangan, seperti contoh seseorang yang mengatakan sesuatu kemudian mengatakan hal yang bertentangan dengan pernyataannya sebelumnya. Misalnya, seseorang yang menyatakan bahwa suatu hal benar, tetapi kemudian menyatakan bahwa hal itu salah. Orang yang berkata seperti ini disebut *mutanâqidhah*, yang berarti bertentangan. Sementara itu, istilah *al-mutadhâdah* merujuk pada sesuatu yang berbeda-beda atau beragam dalam kuantitas atau kualitas. Contohnya, seseorang yang memiliki beberapa pilihan dan memilih salah satu di antaranya. Istilah ini mengacu pada perbedaan yang terjadi dalam hal jumlah atau jenis. Sedangkan istilah *al-mutanâfiyah* mengandung arti menafikan lawan dari kata menetapkan. Secara keseluruhan, meskipun ketiga istilah ini mengandung perbedaan, implikasi dari ketiga istilah tersebut berbeda-beda. Penggunaan istilah yang tepat sangat penting dalam menjelaskan konsep dan menghindari kebingungan atau kesalahpahaman. Dalam ajaran Islam, Nabi Muhammad SAW.

Nazih Hammad dalam buku *al-'Uqûd al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Islâmy* menuliskan bahwa prinsip dasar dalam syariah menyatakan bahwa transaksi dengan kontrak hybrid diperbolehkan, asalkan setiap jenis akad yang terlibat dalam transaksi tersebut, jika dilakukan secara terpisah, diperbolehkan dan tidak ada larangan yang jelas dalam syariah. (Anwar et al., 2025) Jika ada larangan, maka larangan tersebut hanya berlaku untuk kasus tertentu dan tidak dapat diterapkan secara umum. Oleh karena itu, kasus tersebut dianggap sebagai pengecualian dari aturan umum tentang kebebasan dalam melakukan kontrak dan mematuhi perjanjian yang telah dibuat

Konsep multi-akad ini menjadi dasar *hybrid contract* dalam perbankan syariah modern, Nilai-nilai dasar ini diformulasikan dalam prinsip-prinsip hukum yang berlaku universal dalam rangka mewujudkan fleksibilitas hukum Islam, demikian halnya terhadap hukum *ijarah* yang kemudian

bermetamorfosa menjadi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Ijarah Maushufah Fi Dzimmah* (IMFZ).

C. Kerangka Norma *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* dan *Ijarah al-Maushufah fi al-Dhimmah* dalam Sistem Ekonomi Nasional

Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Ijarah al-Maushufah Fi al-Dzimmah* (IMFZ) merupakan dua bentuk transaksi sewa dalam perbankan syariah yang sangat relevan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan modern sekaligus tetap sesuai prinsip hukum Islam. Keduanya berbasis pada konsep pemindahan hak guna manfaat (*al-isti' maar/ijarah*), namun berbeda dalam fokus objek dan implementasinya. IMBT menekankan pada opsi pemindahan kepemilikan objek sewa di akhir masa kontrak, sedangkan IMFZ menekankan pada kepastian spesifikasi objek yang belum ada atau akan diadakan di masa depan.

a) Norma Hukum dalam Perundang-undangan

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan menjadi dasar legal operasional kedua akad. Menegaskan bahwa pembiayaan syariah harus dikembalikan beserta imbalan sesuai prinsip *ijarah* (Siyah & Hastriana, 2025). Dan mengatur bahwa pemindahan kepemilikan barang modal yang disewa dapat dilakukan sebagai opsi nasabah setelah masa sewa selesai. SK Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR menegaskan bahwa bank syariah wajib menyalurkan dana melalui akad *ijarah* untuk pembiayaan barang dan jasa. Norma ini menjadi landasan bahwa akad IMBT dan IMFZ sah secara hukum nasional, terukur, dan terjamin kepastiannya.

b) Norma Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, akad *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. IMFZ merupakan implementasi *ijarah* terhadap barang atau jasa yang masih berupa rencana atau tanggungan, sehingga objeknya disebut *al-maushufah bi al-dzimmah*, yaitu "barang/jasa yang ditentukan spesifikasinya namun belum ada atau diserahkan di masa depan." dan fatwa DSN-MUINO101/DSN-MUI/X/2016

Fatwa DSN-MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 memberikan pedoman normatif bagi lembaga keuangan syariah untuk menerapkan akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*, yaitu akad sewa atas manfaat suatu barang atau jasa yang spesifikasinya telah ditentukan tetapi objek fisiknya belum tersedia pada saat akad (Mualim et al., 2026). Fatwa ini menegaskan bahwa akad semacam ini sah secara syariah selama spesifikasi manfaat objek jelas dan disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga transaksi tetap bebas dari unsur *gharar* atau ketidakpastian yang dilarang dalam Islam.

Dalam fatwa tersebut, kepastian objek dan spesifikasi menjadi syarat utama akad. Meskipun barang atau jasa yang disewakan belum ada secara

fisik, semua karakteristik utama, seperti jenis, kualitas, ukuran, atau tujuan manfaat, harus ditetapkan sejak awal. Ketentuan ini dimaksudkan agar hak dan kewajiban kedua pihak jelas, sehingga akad tetap memenuhi prinsip keadilan dan amanah. Sejalan dengan itu, imbalan sewa atau upah (*ujrah*) juga harus ditentukan secara tegas, baik jumlah maupun mekanisme pembayarannya, tanpa mengandung riba atau biaya tersembunyi, sehingga akad tetap sah dan sesuai syariah.

Fatwa ini juga menegaskan bahwa penyerahan objek atau manfaat harus dilakukan sesuai waktu yang telah disepakati dalam akad. Sementara itu, kepemilikan objek tetap berada pada pihak pemberi sewa selama masa ijarah, dan pemindahan hak milik hanya dapat dilakukan melalui akad terpisah, seperti jual beli atau hibah, setelah masa ijarah selesai. Ketentuan ini menegaskan bahwa akad sewa dan pemindahan kepemilikan harus dipisahkan secara normatif, karena keduanya memiliki implikasi hukum yang berbeda menurut fiqh muamalah.

IMFZ menegaskan prinsip syariah bahwa transaksi sewa tidak boleh mengandung riba, gharar, atau tadlis. Walaupun objek masih berupa janji atau tanggungan, manfaat dan risiko dapat diestimasi dan akad tetap sah. Hal ini sejalan dengan kaidah fiqh:

“Yang menjadi pertimbangan dalam akad adalah tujuan dan maknanya, bukan sekadar lafaznya.” Tidak hanya fatwa dsn mengengai akad IMFZ akan tetapi ada juga Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 yang juga membahas tentang IMBT fatwa ini memberikan landasan normatif mengenai praktik akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) dalam kegiatan lembaga keuangan syariah. Fatwa ini menjelaskan bahwa IMBT merupakan akad sewa menyewa yang diikuti dengan opsi pemindahan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Dalam praktiknya, akad ini diawali dengan akad ijarah terlebih dahulu, yaitu pemindahan hak guna atau manfaat suatu barang kepada pihak penyewa dengan imbalan berupa pembayaran sewa (*ujrah*) dalam jangka waktu tertentu (Almurni et al., 2024). Selama masa akad berlangsung, kepemilikan barang tetap berada pada pihak yang menyewakan, sedangkan pihak penyewa hanya memperoleh manfaat dari barang tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan.

Fatwa ini menegaskan bahwa pemindahan kepemilikan objek sewa tidak boleh dilakukan bersamaan dengan akad ijarah, melainkan harus dilaksanakan melalui akad tersendiri setelah masa ijarah selesai. Pemindahan kepemilikan tersebut dapat dilakukan melalui mekanisme jual beli atau hibah sesuai kesepakatan para pihak (Hidayati & Hidayatullah, n.d.). Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjaga kejelasan akad dan menghindari penggabungan akad yang dapat menimbulkan ketidakjelasan hukum dalam transaksi. Dengan demikian, akad ijarah dan akad pemindahan kepemilikan harus dipisahkan secara tegas agar masing-masing memiliki konsekuensi hukum yang jelas sesuai dengan prinsip fiqh muamalah.

Fatwa tersebut juga menekankan pentingnya kejelasan mengenai objek sewa, masa sewa, serta besaran imbalan sewa (*ujrah*) yang disepakati oleh para pihak. Objek yang disewakan harus merupakan barang yang manfaatnya dapat diambil tanpa menghilangkan substansi barang tersebut, sehingga sesuai dengan konsep dasar akad ijarah dalam hukum Islam. Selain itu, para pihak yang melakukan akad harus memiliki kecakapan hukum dan melaksanakan transaksi atas dasar kerelaan bersama (*tarāḍin*), sehingga akad yang dilakukan memenuhi prinsip keadilan dan keterbukaan dalam transaksi ekonomi syariah.

c) Norma Akuntansi Syariah

Dalam perspektif akuntansi syariah, PSAK No. 59 memberikan pedoman mengenai perlakuan akuntansi terhadap transaksi ijarah, termasuk pencatatan aset sewa dan mekanisme pengakuan perpindahan kepemilikan pada akhir masa akad. Standar ini menegaskan bahwa selama masa sewa berlangsung, objek yang disewakan tetap dicatat sebagai aset milik bank atau pihak pemberi sewa, karena secara hukum kepemilikan barang tersebut belum berpindah kepada penyewa. Nasabah dalam hal ini hanya memperoleh hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari barang tersebut selama jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan akad ijarah (Mulyana et al., 2025). Dengan demikian, dari sisi akuntansi, bank tetap bertanggung jawab terhadap pengelolaan dan keberadaan aset tersebut hingga masa sewa berakhir.

Praktik akad ijarah, khususnya pada skema Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), standar akuntansi juga mengatur bahwa perpindahan kepemilikan aset hanya dapat diakui setelah seluruh kewajiban pembayaran sewa telah dipenuhi oleh penyewa. Artinya, selama masa pembayaran sewa masih berlangsung, aset tersebut tetap berada dalam neraca bank sebagai aset yang disewakan (Saputri, 2016). Perpindahan kepemilikan baru dicatat dalam laporan keuangan ketika terdapat akad pemindahan hak milik yang sah, baik melalui mekanisme jual beli maupun hibah, yang dilakukan setelah masa ijarah selesai. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga kejelasan status kepemilikan aset sekaligus memastikan transparansi dalam pelaporan keuangan lembaga keuangan syariah

Adapun dalam penerapan akad Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah (IMFZ), perlakuan akuntansi memiliki karakteristik yang sedikit berbeda karena objek yang disewakan belum tersedia secara fisik pada saat akad dilakukan (Karmila et al., 2024). Dalam kondisi ini, pencatatan akuntansi didasarkan pada estimasi nilai manfaat dan spesifikasi objek yang telah disepakati dalam kontrak. Spesifikasi tersebut mencakup jenis barang atau jasa, kualitas, serta waktu penyerahan manfaat kepada penyewa. Melalui mekanisme ini, baik pihak bank maupun nasabah memiliki kepastian mengenai nilai transaksi serta pengakuan risiko yang mungkin timbul selama masa pelaksanaan akad.

d) Norma Fiqih dan Maqashid Syariah

Secara fiqih, IMBT dan IMFZ mencerminkan prinsip *al-masalih al-mursalah* dan perlindungan harta (*maal*), keadilan, dan kemanfaatan. IMFZ, khususnya, menekankan bahwa objek yang belum ada tetap dapat disewakan selama spesifikasi, manfaat, dan harga jelas. Prinsip ini diperkuat oleh pendapat Ibnu Rusyd bahwa manfaat dapat menjadi objek akad walaupun belum ada, asalkan dapat dipastikan tercapai secara umum. IMBT menekankan opsi pemindahan kepemilikan setelah periode sewa, sedangkan IMFZ menekankan kepastian manfaat dari barang atau jasa yang akan ada. Kedua akad ini memenuhi *maqashid syariah*, yaitu: perlindungan harta: Kepastian akad dan kewajiban pembayaran sewa; keadilan dan transparansi: Hak dan kewajiban jelas selama masa sewa; kemanfaatan: Nasabah memperoleh manfaat penggunaan barang atau jasa.

Melihat penjelasan di atas, maka dapat dipahami bahwa dari sisi norma fiqih, akad IMBT (*Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*) dan IMFZ (*Ijarah Maushufah fi al-Dzimmah*) menunjukkan fleksibilitas hukum Islam dalam merespons kebutuhan ekonomi modern melalui prinsip *al-maslahah al-mursalah*. Keduanya sama-sama menempatkan manfaat (*manfa'ah*) sebagai objek akad yang sah, bahkan ketika objek fisiknya belum tersedia dalam kasus IMFZ, selama spesifikasi, harga, dan manfaatnya dapat dipastikan. Pandangan ini sejalan dengan pemikiran Ibnu Rusyd yang membolehkan akad atas sesuatu yang belum ada secara fisik, selama keberadaannya dapat dijamin secara umum. Namun, secara substansi terdapat perbedaan penekanan: IMBT berorientasi pada perpindahan kepemilikan di akhir masa sewa, sedangkan IMFZ berfokus pada kepastian manfaat atas objek yang akan tersedia di masa depan.

Secara kritis, kedua akad ini telah memenuhi tujuan *maqashid syariah*, khususnya dalam perlindungan harta (*hifz al-maal*), keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian akad dan kewajiban pembayaran mencerminkan perlindungan aset, sementara kejelasan hak dan kewajiban menciptakan transparansi serta mencegah sengketa. Di sisi lain, manfaat nyata yang diterima nasabah menunjukkan aspek utilitas yang kuat. Meski demikian, implementasinya tetap menuntut kehati-hatian tinggi, terutama dalam IMFZ, agar tidak membuka celah ketidakpastian (*gharar*) jika spesifikasi tidak dijelaskan secara rinci. Oleh karena itu, keberhasilan akad ini tidak hanya terletak pada legitimasi fiqihnya, tetapi juga pada ketepatan praktik dan pengawasan yang konsisten.

KESIMPULAN

Akad ijarah merupakan instrumen dalam praktik pembiayaan syari'ah yang memiliki legitimasi kuat baik dalam perspektif fiqh maupun dalam sistem hukum dan regulasi di Indonesia. Secara prinsip, ijarah adalah akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa (*ujrah*), tanpa disertai perpindahan kepemilikan barang pada saat akad berlangsung. Konsep ini telah disepakati kebolehannya oleh mayoritas ulama fiqh, karena manfaat suatu barang dipandang sebagai objek

yang sah untuk diperjualbelikan atau disewakan selama memenuhi prinsip kejelasan objek, manfaat, serta kesepakatan para pihak. Akad ijarah mengalami perkembangan melalui berbagai bentuk implementasi, seperti Ijarah Muntahiyah Bittamlik dan Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah. Kedua skema ini memberikan fleksibilitas dalam pembiayaan syariah dengan tetap menjaga prinsip dasar syariah. Ijarah Muntahiyah Bittamlik memungkinkan adanya pemindahan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah masa sewa berakhir melalui akad tersendiri, sedangkan Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah memungkinkan dilakukannya akad sewa atas manfaat barang atau jasa yang belum tersedia secara fisik namun telah ditentukan spesifikasinya secara jelas. Keabsahan praktik tersebut diperkuat melalui ketentuan yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, khususnya melalui Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016, yang memberikan pedoman syariah bagi lembaga keuangan dalam menerapkan akad-akad tersebut. Selain itu, pada tataran implementasi, akad ijarah juga memperoleh pengakuan dalam kerangka hukum positif di Indonesia, di antaranya melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang memberikan dasar hukum bagi praktik pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dari sisi akuntansi, transaksi ijarah diatur melalui PSAK No. 59, yang mengatur perlakuan pencatatan aset sewa, pengakuan manfaat, serta mekanisme perpindahan kepemilikan pada akhir masa akad. Pengaturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa praktik ijarah dalam lembaga keuangan syariah berjalan secara transparan, akuntabel, serta sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang menekankan keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan bagi para pihak.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah mendukung penyelesaian penelitian ini. Ucapan terima kasih khusus disampaikan kepada STISNU Nusantara Tangerang atas dukungan institusional dan dorongan akademik selama proses penelitian dan penulisan. Penulis juga mengucapkan terima kasih yang tulus kepada para reviewer Jurnal Al-Kainah atas komentar yang berharga, saran yang konstruktif, serta masukan yang sangat membantu dalam meningkatkan kualitas naskah ini. Segala kekurangan yang masih terdapat dalam tulisan ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis.

DAFTAR RUJUKAN

- Almurni, M. F., Mukhlas, O. S., & ... (2024). The Implementation of al-Ijarah al-Mausufah fi al-Zimmah in Umrah Travel. *Al-Mustashfa: Jurnal ...* <https://journal1.uinssc.ac.id/index.php/al-mustashfa/article/view/17534>
- Anggraeni, F. S. (2023). Ijarah Muntahiah Bittamlik (IMBT): Capital Strategy, Participation Opportunities, and Implementation of Close Loop Economy in The Hospital. In *International ABEC*. researchgate.net.

https://www.researchgate.net/profile/Fadjar-Setiyo-Anggraeni-2/publication/367377313_Ijarah_Muntahiah_Bittamlik_IMBT_Capital_Strategy_Participation_Opportunities_and_Implementation_of_Close_Loop_Economy_in_The_Hospital/links/63cffadfe922c50e99bd36a2/Ijara

- Anwar, D. R., Haeriyah, H. H., & Kara, H. M. H. (2025). Kepatuhan Syariah pada Hybrid Contracts dalam IMBT: Studi Analisis Fiqh dan Regulasi Modern. *Business and Investment* <http://lgdpublishing.org/index.php/birev/article/view/166>
- Asja, H. J., Susanti, S., & Fauzi, A. (2021). Pengaruh manfaat, kemudahan, dan pendapatan terhadap minat menggunakan paylater: Studi kasus masyarakat di DKI Jakarta. In *Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan* [academia.edu. https://www.academia.edu/download/82478011/150.pdf](https://www.academia.edu/download/82478011/150.pdf)
- Dzubyan, D. M. (2019). Analisis akad ijarah muntahiya bittamlik (imbt) dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di indonesia. In *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan* [ejournal.unisba.ac.id. https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/amwaluna/article/view/4304](https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/amwaluna/article/view/4304)
- Fadhil, F. (2025). PENGEMBANGAN HUKUM ISLAM TENTANG INOVASI FINANCIAL TECHNOLOGY. *Hikamuna: Jurnal Kajian Hukum Islam*. <https://journal.ptnutangerang.ac.id/index.php/hikamuna/article/view/328>
- Hibaturohman, I., Mukhlas, O. S., & ... (2026). Pemikiran Hukum tentang Keseimbangan Tata Kelola Syariah bagi Lembaga Keuangan Syariah. *RIGGS: Journal of* <http://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS/article/view/5187>
- Hidayati, T., & Hidayatullah, M. S. (n.d.). Analisis Hadits Akad Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dan Ijarah Maushufah Fi Dzimmah (Telaah Fatwa Dsn-Mui). In *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum* [academia.edu. https://www.academia.edu/download/86008259/4053.pdf](https://www.academia.edu/download/86008259/4053.pdf)
- Jamaludin, I. (2017). Hybrid Contract According to Sharia Economic Law. *Journal of Economic Studies*. <http://journal.islamicateinstitute.co.id/index.php/joes/article/view/7>
- Karmila, Y., Wahidah, W., Japar, R., & ... (2024). IMPLEMENTASI PSAK107 SYARIAH DALAM IJARAH DAN IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK (IMBT). *Jurnal Teknologi* <https://journal.usimar.ac.id/index.php/jtpm/article/view/19>
- Khairani, H. (2023). *Tuinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap pelaksanaan perjanjian Leasing di PT. Adira Finance Bekasi*. [etheses.uin-malang.ac.id. http://etheses.uin-malang.ac.id/52300/](http://etheses.uin-malang.ac.id/52300/)
- LAELI, I. (2022). *IMPLEMENTASI HYBRID CONTRACT AKAD BERGANTUNG/BERSYARAT (AL-'UQUD AL-MUTAQABILAH) PADA AKAD PEMBIAYAAN IJARAH* UIN Prof. KH Saifuddin Zuhri.
- Mariana, R., & Athoillah, M. A. (2023). Tracking the Implementation of Hybrid Contract Transactions in Islamic Banking Products in Indonesia. *Al-Afkar, Journal Al-Kainah: Journal of Islamic Studies, Volume 4 No 2 Tahun 2025* | 142

- For Islamic Studies.* https://www.al-afkar.com/index.php/Afkar_Journal/article/view/695
- Mualim, M., Mukhlas, O. S., & ... (2026). DSN-MUI Fatwa as a Source of Law in the National Sharia Economic Legal System. *Journal of Applied ...* <https://equatorsience.com/index.php/jabter/article/view/568>
- Mulyana, T. H., Mulyana, T. H., & ... (2025). Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Transaksi Ijarah Dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Berdasarkan PSAK 107. *Tamwil: Jurnal* <https://journal.stiemifdasubang.ac.id/index.php/Tamwil/article/view/155>
- Mupida, S., & Mahmadataun, S. (2021). Maqashid syariah dalam fragmentasi Fiqh muamalah di era kontemporer. *Al-Mawarid Jurnal Syariah Dan Hukum* <https://journal.uui.ac.id/JSYH/article/view/18663>
- Primadhany, E. F. (2023). Analisis Konsep Shafqatani Fi Shafqatin Pada Hybrid Contract Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT). *Journal Evidence of Law*. <https://jurnal.erapublikasi.id/index.php/JEL/article/view/277>
- PUTRI, G. (2023). *TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBELIAN HEWAN KURBAN SECARA TEMPO (Studi di Desa Tanjung Agung Kecamatan Waylima* [repository.radenintan.ac.id](https://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/30441). <https://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/30441>
- Rohim, A., & Fadhil, F. (2025). ANALISIS HUKUM ISLAM MENGENAI AKAD IMBT PADA PRAKTIK LEASING DALAM PEMBELIAN KENDARAAN: Studi Kasus PT. Mandiri Tunas Finance Cabang *MIM: Jurnal Kajian Hukum Islam*. <https://ejournal.stai-mifda.ac.id/index.php/jmkhi/article/view/1468>
- Saputri, W. A. (2016). *Analisis pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik menurut PSAK 107 tentang akuntansi ijarah di BNI Syariah Cabang Pekalongan*. STAIN Pekalongan.
- Siyah, S., & Hastriana, A. Z. (2025). PENERAPAN IJARAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN DI PERBANKAN SYARIAH. *MARGIN: Journal of Islamic* <http://e-journal.lp2m.uinjambi.ac.id/ojp/index.php/margin/article/view/3105>