

ANALISIS HUKUM ISLAM MENGENAI AKAD IMBT PADA PRAKTIK LEASING DALAM PEMBELIAN KENDARAAN: Studi Kasus PT. Mandiri Tunas Finance Cabang Tangerang Selatan

Abdul Rohim
STISNU Nusantara Tangerang
rohimines316@gmail.com

Fakhry Fadhil
STISNU Nusantara Tangerang
fakhryfadhil123@gmail.com

Abstract: The existence of fundamental differences between conventional leasing practices implemented by PT Mandiri Tunas Finance (MTF) and the concept of Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) is an issue that is quite important to study from an academic perspective, where conventional leasing scheme financing still uses an interest system that refers to the principal price of the object as the basis for calculating rent. However, in the IMBT concept, the financing mechanism is based on the *ijarah* agreed upon by both parties from the start, so that it is more transparent, measurable and avoids the element of usury. This research uses a normative juridical method with a comparative legal approach. The main data sources were obtained from literature studies in the form of statutory regulations, muamalah fiqh literature, as well as documents related to conventional leasing practices and IMBT. Secondary data was obtained from previous research, journals and academic literature. The analysis was carried out qualitatively-descriptively by explaining the differences in contract structures, fee charging mechanisms, as well as the principles of justice and legal certainty in muamalah transactions. Thus, from the perspective of sharia economic law, IMBT can be seen as an alternative financing that is more in line with the principles of justice ('adl), consent (*tarađi*), and clarity of contract (*al-bayan*).

Keywords: IMBT, Leasing, Islamic Sharia Principles

Abstrak: Adanya perbedaan mendasar antara praktik leasing konvensional yang diterapkan oleh PT Mandiri Tunas Finance (MTF) dengan konsep *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) menjadi salah satu persoalan yang cukup penting untuk dikaji dari sisi akademis dimana pembiayaan skema leasing konvensional masih menggunakan sistem bunga yang beracuan pada pokok harga objek sebagai dasar perhitungan sewa. Namun dalam konsep IMBT, mekanisme pembiayaan didasarkan pada *ijarah* yang disepakati kedua belah



JURNAL MIM: Jurnal Kajian Hukum Islam

Volume 03, Nomor 02, Desember 2025

P-ISSN: 3025-1761

E-ISSN: 3025-1850

pihak sejak awal, sehingga lebih transparan, terukur, dan terhindar dari unsur riba. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perbandingan hukum. Sumber data utama diperoleh dari studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, literatur fiqh muamalah, serta dokumen terkait praktik leasing konvensional dan IMBT. Data sekunder diperoleh dari penelitian terdahulu, jurnal, dan literatur akademik. Analisis dilakukan secara kualitatif-deskriptif dengan menguraikan perbedaan struktur akad, mekanisme pembebatan biaya, serta prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi muamalah. Dengan demikian, dari perspektif hukum ekonomi syariah, IMBT dapat dipandang sebagai alternatif pembiayaan yang lebih sesuai dengan prinsip keadilan ('adl), kerelaan (tarāḍī), dan kejelasan akad (al-bayān).

Kata Kunci: IMBT, Leasing, Prinsip Syariah Islam

Pendahuluan

Muamalah merupakan salah satu pilar penting dalam kehidupan seorang Muslim, tempat diuji ketakwaan, kehati-hatian, serta konsistensinya dalam menjalankan ajaran Allah SWT. Harta, yang kerap disebut saudara kandung jiwa, sering kali menjadi sumber godaan sehingga rawan disalahgunakan. Tidak sedikit orang yang lemah imannya tergoda untuk memperoleh harta dengan cara haram, meski melalui tipu daya atau pemaksaan. Fenomena ini semakin tampak pada zaman sekarang, ketika banyak orang mengabaikan aturan agama dalam mencari rezeki, bahkan rela mengambil hak orang lain demi mengejar harta.¹

Prinsip dasar muamalah adalah kehalalan, sehingga seorang Muslim tidak boleh memperjualbelikan barang yang diharamkan atau melakukan transaksi yang bertentangan dengan syariat. Dalam aktivitas perdagangan, Islam menekankan keadilan, kejujuran, dan larangan atas segala bentuk praktik terlarang. Di antara berbagai bentuk kerja sama dalam hubungan sosial, jual beli menjadi salah satu aspek terpenting, karena berperan besar dalam meningkatkan kesejahteraan manusia.

Seiring perkembangan zaman, praktik jual beli mengalami kemajuan yang sangat pesat. Berbagai terobosan dan variasi metode transaksi

¹ Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015). 1-2



bermunculan untuk memudahkan baik pihak produsen maupun konsumen. Salah satu bentuk transaksi yang saat ini banyak diminati adalah jual beli dengan pembiayaan melalui lembaga atau perusahaan leasing.

Istilah leasing berasal dari bahasa Inggris *lease* yang secara umum berarti menyewakan. Namun, pemaknaan ini sering menimbulkan penafsiran yang kurang tepat karena berpotensi disamakan dengan istilah lain yang memiliki pengertian mirip, seperti *rent* atau *rental*. Padahal, leasing memiliki karakteristik tersendiri yang membedakannya dari sekadar praktik sewa menyewa biasa.²

Pada hakikatnya, leasing berbeda dengan *rent* atau *rental*, meskipun secara etimologi memiliki arti yang sama, yaitu menyewakan. Leasing tidak dapat dipahami sebagai perjanjian sewa-menyewa biasa, meskipun memiliki konstruksi hukum yang serupa. Dalam sewa-menyewa, pihak penyewa (*lessee*) menggunakan barang milik pihak yang menyewakan (*lessor*) dengan pembayaran secara berkala. Namun, leasing memiliki karakteristik khusus yang membedakannya. Selain itu, dalam perjanjian leasing terdapat hak opsi, yaitu hak bagi pihak penyewa (*lessee*) untuk memilih memiliki barang yang disewa setelah masa leasing berakhir,³ dengan syarat tertentu.

Hal ini berbeda dengan sewa-menyewa biasa yang tidak memberikan pilihan kepemilikan barang setelah masa sewa selesai. Perusahaan leasing atau sewa guna usaha pada dasarnya bergerak di bidang pembiayaan barang-barang modal yang dibutuhkan nasabah. Dengan kata lain, perusahaan leasing tidak sekadar menyewakan barang, tetapi juga memberikan fasilitas pembiayaan agar nasabah dapat menggunakan barang modal sesuai kebutuhan usahanya⁴. Biasanya penyewa (*lessee*) pada akhir masa kontrak memiliki hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai

² Veithzal Rivai, *Islamic Marketing* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012). 78

³ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: CV. Diponegoro, 1992), 67

⁴ Imam Taqiyyudin Aby Bakrin Muhammad Al Husaain, *Kifayatul Akhyar*, Juzz II, (Bandung: CV. Alma'arif, t.th), 29



sisa (*residual value*) yang telah disepakati bersama.

Bentuk pembiayaan ini kini berkembang pesat dalam praktik sehari-hari, khususnya melalui kredit kendaraan bermotor yang ditawarkan oleh berbagai perusahaan pembiayaan leasing., salah satu perusahaan pembiayaan yang ada di indonesia adalah PT Mandiri Tunas Finance . Perusahaan ini merupakan anak usaha dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. yang bergerak di bidang pembiayaan kendaraan bermotor, baik roda dua maupun roda empat. Sebagai perusahaan leasing, PT. Mandiri Tunas Finance berperan penting dalam menyediakan akses pembiayaan kepada masyarakat, dengan menawarkan produk finance lease dan pembiayaan konsumen lainnya.

Hal yang menjadi fokus penting dalam penelitian ini adalah pola penerapan leasing di PT Mandiri Tunas Finance sebagai salah satu lembaga keuangan konvensional yang bergerak di bidang pembiayaan kendaraan bermotor. Selanjutnya yang muncul ialah apakah praktik leasing yang diterapkan PT Mandiri Tunas Finance memiliki kesamaan atau relevansi dengan konsep yang terdapat dalam hukum ekonomi syariah, khususnya terkait akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT).

Sebagaimana diketahui, PT Mandiri Tunas Finance adalah leasing konvensional pada umumnya menggunakan skema *finance lease*, di mana pihak penyewa (*lessee*) membayar cicilan dalam jangka waktu tertentu, dan akhir masa kontrak diberikan hak opsi untuk memiliki objek sewa guna usaha. Mekanisme ini pada titik tertentu menyerupai konsep IMBT, yaitu akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan. Dalam IMBT, penyewa memperoleh manfaat atas barang selama masa sewa, kemudian setelah masa sewa berakhir, kepemilikan barang dapat berpindah kepada penyewa melalui akad jual beli atau hibah dengan nilai sisa yang telah disepakati.

Dengan demikian, penelitian ini memiliki urgensi untuk mengkaji lebih dalam sejauh mana pola leasing di PT Mandiri Tunas Finance dapat dipetakan dengan konsep IMBT. Kajian ini tidak hanya penting dari sisi



teoritis untuk memperkaya literatur perbandingan antara sistem keuangan konvensional dan syariah, tetapi juga memiliki signifikansi praktis. Hal ini karena hasil penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran apakah praktik leasing konvensional berpotensi untuk diadaptasi atau dimodifikasi agar lebih selaras dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah, atau justru menunjukkan perbedaan fundamental yang tidak dapat disatukan.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan library research (penelitian kepustakaan), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah berbagai sumber tertulis berupa buku, jurnal, artikel ilmiah, fatwa ulama, serta sumber hukum Islam dan hukum positif yang relevan dengan topik penelitian. Fokus utama penelitian ini adalah kajian mendalam mengenai konsep akad ijarah dalam perspektif hukum ekonomi syariah, khususnya bentuk pengembangannya dalam akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT), serta relevansinya dengan praktik leasing yang diterapkan oleh lembaga pembiayaan konvensional, salah satunya PT Mandiri Tunas Finance (MTF).⁵

Sumber data yang digunakan terdiri dari sumber primer (kitab-kitab fikih klasik, fatwa DSN-MUI, dan regulasi terkait lembaga pembiayaan) serta sumber sekunder (literatur akademik, artikel ilmiah, dan dokumen hukum positif). Keseluruhan sumber ini ditelaah secara sistematis untuk memperoleh gambaran utuh mengenai teori akad ijarah, karakteristik IMBT, serta praktik leasing dalam sistem keuangan konvensional.⁶

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, yaitu metode yang bertujuan memberikan gambaran yang jelas, runtut, dan sistematis tentang objek penelitian. Penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan teori akad ijarah dalam fikih muamalah, tetapi juga menganalisis secara kritis penerapan leasing di PT Mandiri Tunas Finance. Analisis dilakukan dengan memperhatikan aspek kesesuaian antara praktik

⁵ Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011)

⁶ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009)



leasing (finance lease) dengan prinsip IMBT, terutama terkait kejelasan akad, objek manfaat yang diperjanjikan, serta adanya hak opsi kepemilikan di akhir kontrak.

Untuk memperdalam analisis, penelitian ini juga menggunakan pendekatan content analysis, yakni menelaah dokumen-dokumen pembiayaan, kontrak leasing, serta fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan akad ijarah. Teknik ini memungkinkan peneliti menilai sejauh mana praktik leasing di MTF sesuai atau berbeda dengan prinsip IMBT, khususnya terkait larangan riba, kejelasan manfaat, dan keadilan imbalan (ujrah).

Selain itu, digunakan pula metode analisis komparatif, yaitu membandingkan teori akad ijarah dan IMBT sebagaimana dijelaskan dalam literatur fikih klasik dan kontemporer dengan praktik leasing konvensional di PT. Mandiri Tunas Finance. Misalnya, pembiayaan kendaraan bermotor melalui leasing dianalisis sebagai bentuk ijarah atas manfaat penggunaan kendaraan, dengan opsi kepemilikan pada akhir masa kontrak yang menyerupai pola IMBT. Perbandingan ini berguna untuk menilai apakah leasing konvensional memiliki titik temu dengan akad syariah, atau justru menunjukkan perbedaan mendasar yang tidak dapat diakomodasi.

Pembahasan

KONSEPSI MENGENAI LEASING DAN HUBUNGANNYA DENGAN *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) DALAM NARASI TEORITIS

Leasing sendiri berasal dari kata dasar lease yang berarti sewa, atau biasa juga disebut sewa menyewa. Biasanya sering didengar dalam kehidupan sehari-hari seperti menyewa rumah, gedung ruko, kendaraan dan lain sebagainya. Perusahaan leasing adalah sebuah perusahaan jasa yang melayani pinjaman dalam bentuk sewa menyewa barang modal beserta alat produksi dalam jangka waktu menengah atau panjang yang mana seorang penyewa membayarkan sejumlah uang disetiap waktu yang ditetapkan secara berkala. Uang yang dibayarkan ini adalah nilai dari penyusutan dari objek yang disewakan lalu dijumlahkan dengan bunga, ditambah lagi dengan



tarif lain dan keuntungan yang diharapkan pihak lessor (yang menyewakan).

Secara umum, prosedur berlangsungnya leasing dilakukan dengan mengambil manfaat dari barang yang disewakan kepada lessee (penyewa), lalu kemudian diberi harga dengan menentukan harga sewa untuk dibayarkan pada setiap bulannya dalam jangka waktu tertentu. Dalam menjalankan prakteknya, leasing terbagi dalam beberapa jenis. Jenis-jenis tersebut diantaranya yaitu:

1. Leasing Financial

Jenis ini yaitu perusahaan leasing yang hanya bertindak sebagai lembaga keuangan saja. Disini lessee (penyewa) yang akan menentukan sendiri detail beserta jenis dari barangnya. Lessee juga yang akan turun langsung untuk bertemu dengan supplier untuk menentukan barang dan juga nilai harga. Peran lessor (pemberi sewa) disini hanya sebagai pihak yang memiliki kepentingan terkait kepemilikan barang tersebut secara hukum. Pada masa diakhir jangka waktu perjanjian, lessee dapat memilih untuk membeli barang tersebut dengan nilai residu atau diberikan kembali kepada lessor.

2. Leasing Operative

Pada leasing jenis ini, lessee menyewa barang kepada lessor atas barang yang dibeli dari supplier. Biasanya lessee membayar biaya sewa keseluruhan kepada lessor atas jumlah nilai yang telah dikeluarkan lessor. Pada jenis ini tidak ada penentuan nilai sisa atau adanya hak bagi lessee untuk memilih.

3. Lease and purchase Sewa-beli atau lease-purchase

Merupakan variasi lainnya dari leasing, dimana dalam kontrak terjadi perjanjian sewa sekaligus beli. Praktek dalam kontrak ini yaitu perpindahan kepemilikan terjadi sejak awal periode namun secara bertahap. Dan jika kontrak lease-purchase ini dibatalakan, hak milik atas barang terbagi antara pihak lessor dengan pihak lessee ⁷

4. Sale and lease back Leasing

Merupakan perjanjian antara lessee (penyewa) dengan lessor (yang menyewakan) dimana lessee menjual barang miliknya kepada lessor.

⁷ Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008).



Kemudian dilakukan kontrak leasing antara lessee dengan lessor. Hal ini biasa dilakukan karena Lessee membutuhkan dana cash yang dipergunakan untuk tambahan modal kerja atau kepentingan lainnya namun tidak ingin melepas modal (objek) yang disewakan. Maka lessor memberikan dana yang dibutuhkan sesuai dengan nilai objek barang yang dilease.⁸

Berdasarkan definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa guna usaha merupakan suatu kontrak atau persetujuan antara lessor dan lessee, objek-objek sewa guna usaha adalah barang modal, dan pihak lessee memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa dan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati berdasarkan kesepakatan Bersama.

Kemudian mengenai *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT), secara etimologis, al-iijarah berarti sewa, upah, jasa, atau imbalan. Makna dasar ini menunjukkan bahwa iijarah adalah bentuk transaksi yang berorientasi pada *pemanfaatan manfaat* suatu barang atau jasa, bukan pada kepemilikan barang itu sendiri. Dalam konteks hukum Islam, sebagaimana ditegaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), iijarah didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang. Dengan kata lain, iijarah murni adalah transaksi sewa yang hanya memberikan hak pakai, bukan hak milik. Namun, dalam perkembangan fiqh muamalah kontemporer, muncul bentuk iijarah yang lebih kompleks yaitu Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, IMBT adalah suatu bentuk kontrak sewa yang pada akhir masa sewa diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang kepada penyewa.⁹ Perpaduan ini menghadirkan nuansa

⁸ Fadhillah, Nur. *Mekanisme Leasing Menurut Hukum Islam Serta Perbandingannya*. *QIEMA* (Qomaruddin Islamic Economy Magazine) Vol. 5, No. 2. (2019).

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001). 118.



baru yang membedakannya dari ijarah biasa: apabila dalam ijarah hanya terjadi pemanfaatan tanpa kepemilikan, maka dalam IMBT ada tambahan hak opsi bagi penyewa untuk menjadi pemilik barang yang sebelumnya hanya disewa. Pemindahan kepemilikan tersebut dapat terjadi melalui mekanisme jual beli dengan harga tertentu atau melalui hibah yang diberikan oleh pihak pemberi sewa (*shahibul māl*).

IMBT dapat dipahami sebagai akad hybrid (al-‘uqūd al-murakkabah), yaitu penggabungan antara akad ijarah dengan akad tamlīk (jual beli atau hibah). Selama masa sewa berlangsung, yang berlaku adalah akad ijarah dengan kewajiban penyewa (*musta’jir*) membayar ujrah (sewa).¹⁰ Setelah masa sewa selesai, maka berlaku akad kedua, yaitu jual beli atau hibah, yang mengalihkan kepemilikan barang kepada penyewa.

Dalam praktik Ijarah al-Muntahiyah Bittamlīk (IMBT), mekanisme alih kepemilikan dapat dilakukan melalui beberapa cara sesuai dengan kesepakatan para pihak. *Pertama*, alih kepemilikan dapat dilakukan dengan cara hibah pada akhir periode sewa, yaitu ketika masa sewa telah berakhir, pihak pemilik (*shahibul māl*) menghibahkan aset yang sebelumnya disewakan kepada penyewa (*musta’jir*). Pola ini umumnya dipilih untuk memberikan kemudahan kepada penyewa sebagai bentuk insentif setelah melaksanakan kewajibannya. *Kedua*, alih kepemilikan dapat dilakukan melalui pembelian aset dengan harga yang berlaku pada akhir periode sewa. Dalam hal ini, setelah masa sewa selesai, penyewa diberikan opsi untuk membeli aset dengan harga pasar yang berlaku saat itu. Mekanisme ini menegaskan adanya transaksi jual beli baru setelah akad ijarah berakhir. *Ketiga*, terdapat mekanisme pembelian dengan harga ekuivalen selama masa sewa. Artinya, penyewa dapat membeli aset sebelum kontrak sewa berakhir, dengan harga tertentu yang ekuivalen dengan nilai sisa barang tersebut. Pola ini memberikan fleksibilitas bagi penyewa yang ingin mempercepat proses kepemilikan. *Keempat*, alih kepemilikan dapat dilakukan secara bertahap

¹⁰ Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010). 79.



selama masa sewa, yakni melalui pembayaran sewa yang sekaligus mengandung unsur angsuran kepemilikan. Dengan cara ini, setiap pembayaran sewa yang dilakukan oleh penyewa sebagian diperhitungkan sebagai biaya sewa, dan sebagian lainnya sebagai angsuran harga barang, hingga pada akhirnya aset tersebut sepenuhnya berpindah menjadi milik penyewa.¹¹ Macam mekanisme alih kepemilikan dalam IMBT menunjukkan adanya fleksibilitas dalam penerapan akad ini, sekaligus membedakannya dari akad ijarah biasa. Hal ini juga memberikan ruang bagi lembaga keuangan untuk menyesuaikan skema pembiayaan dengan kebutuhan nasabah, selama tetap berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah yang menjamin keadilan, kejelasan, dan keterhindaran dari riba maupun *gharar*.

Analisis Teori *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) mengenai Penerapan *Leasing* di PT Mandiri Tunas Finance

Praktik jual beli motor secara kredit melalui lembaga pembiayaan (leasing) telah menjadi fenomena umum dalam kehidupan masyarakat modern. Munculnya berbagai lembaga leasing tidak dapat dilepaskan dari meningkatnya kebutuhan masyarakat akan sarana transportasi, khususnya sepeda motor, yang dianggap sebagai kebutuhan primer dalam menunjang aktivitas sehari-hari. Namun, di sisi lain, gaya hidup masyarakat modern yang cenderung konsumtif turut memengaruhi perkembangan pesat lembaga pembiayaan ini.

Banyak konsumen, meskipun kondisi ekonominya terbatas, tetap berusaha untuk memiliki kendaraan bermotor dengan jalan pembiayaan kredit melalui leasing. Hal ini tidak lepas dari berbagai tawaran menarik yang diberikan oleh perusahaan leasing, mulai dari kemudahan persyaratan administrasi, uang muka ringan, hingga tenor cicilan yang panjang. Salah satu perusahaan yang berperan besar dalam pembiayaan kendaraan bermotor adalah PT Mandiri Tunas Finance menyediakan layanan pembiayaan kendaraan bermotor, , dengan berbagai skema kredit yang

¹¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta : 2002). 93.



mudah diakses oleh masyarakat. Kehadiran MTF dengan jaringan luas dan dukungan perbankan besar semakin memperkuat posisi leasing dalam memfasilitasi kebutuhan masyarakat akan kendaraan bermotor.

Dalam praktik kepemilikan bermotor melalui perusahaan leasing, mekanismenya dimulai dari pihak konsumen yang mengajukan permohonan kepada PT Mandiri Tunas Finance. Seorang konsumen memiliki kendaraan dengan harga Rp20.000.000 melalui skema sewa. Sesuai ketentuan, konsumen diwajibkan membayar uang muka (DP) sebesar 20%, yaitu Rp4.000.000. Dengan demikian, sisa harga kendaraan yang menjadi objek sewa adalah Rp16.000.000.

Kemudian PT Mandiri Tunas Finance menetapkan ujrah sewa flat sebesar 2,88% per bulan selama jangka waktu 24 bulan. Perhitungan sewa dilakukan dengan mengalikan nilai pembiayaan sebesar Rp16.000.000 dengan tarif sewa 2,88%, sehingga diperoleh beban sewa bulanan sebesar Rp460.800 perbulan.

Selain biaya, penyewa juga berkewajiban membayar angsuran nilai barang sebesar Rp16.000.000 yang dibagi rata selama 24 bulan, yaitu Rp666.667 per bulan. Dengan demikian, jumlah pembayaran sewa yang harus dibayarkan penyewa setiap bulan adalah Rp666.667 ditambah ujrah Rp460.800, atau total Rp1.127.467 per bulan. Jika diakumulasikan selama 24 bulan, jumlah pembayaran sewa mencapai Rp27.059.200. Apabila ditambah dengan uang muka Rp4.000.000, maka total biaya yang dikeluarkan penyewa untuk menggunakan dan kemudian memiliki kendaraan tersebut adalah Rp31.059.200. apabila masa sewa sudah selesai maka secara aotomatics itu kendaraan tersebut menjadi milik penyewa dan dikategorikan leasing Lease and purchase Sewa-beli atau lease-purchase, Merupakan variasi lainnya dari leasing, dimana dalam kontrak terjadi perjanjian sewa sekaligus beli. Praktek dalam kontrak ini yaitu perpindahan kepemilikan terjadi sejak awal periode namun secara bertahap.

Hal ini terlihat ketika penyewa mengalami gagal bayar di tengah masa kontrak sewa-beli. Dalam kondisi tersebut, pihak lessor berhak



mengeksekusi objek sewa dengan cara melelangnya. Hasil lelang digunakan untuk menutupi sisa kewajiban pembayaran penyewa, sedangkan apabila terdapat kelebihan dari hasil lelang, maka dikembalikan kepada penyewa

Ilustrasi di atas mencerminkan kemiripan antara leasing dengan akad IMBT tetapi masih ada Perbedaan mendasar antara praktik leasing yang diterapkan oleh PT Mandiri Tunas Finance (MTF) dengan konsep Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (IMBT) terletak pada struktur akad yang digunakan. Dalam praktik MTF, perjanjiannya dibuat hanya sekali pada awal kontrak, dan di dalamnya sudah mencakup keseluruhan proses hingga berakhirnya masa angsuran. Model seperti ini pada hakikatnya mengandung unsur penggabungan akad (ta‘addud al-‘uqud fi ‘aqd wāhid),¹² yang dalam perspektif hukum ekonomi syariah termasuk bentuk akad yang dilarang, karena menimbulkan ketidakjelasan (gharar) dalam penentuan hak dan kewajiban para pihak.

Sementara itu, dalam konsep IMBT, struktur akad harus dilakukan secara terpisah dan berurutan. *Pertama*, disepakati akad ijarah (sewa) antara lembaga pembiayaan dan konsumen. Selama masa kontrak, konsumen berstatus sebagai penyewa yang membayar ujrah (biaya sewa) sesuai perjanjian.¹³ *Kedua*, setelah masa sewa berakhir, dilakukan akad tamlik (pemindahan kepemilikan) melalui hibah. Dengan demikian, perpindahan kepemilikan terjadi secara sah dan tidak bercampur dengan akad ijarah, sehingga sesuai dengan prinsip kejelasan (al-bayān) dalam muamalah.

Selain persoalan struktur akad, perbedaan lain yang menonjol adalah pada aspek pembebanan biaya. Skema leasing konvensional, seperti yang diterapkan MTF, masih menggunakan sistem bunga yang beracuan kepada pokok harga objek sebagai dasar perhitungan harga sewa. Sebaliknya, dalam IMBT, mekanisme pembiayaan tidak menggunakan bunga, melainkan didasarkan pada ujrah yang disepakati kedua belah pihak sejak awal. Halini

¹² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006). 78

¹³ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat*, (Jakarta; Kencana, 2010). 65



menjadikan struktur pembayaran lebih transparan, terukur, dan terhindar dari unsur riba.¹⁴ Dengan demikian, perbandingan antara leasing konvensional dan IMBT menunjukkan adanya perbedaan paradigma yang signifikan. Leasing konvensional menekankan aspek komersial berbasis bunga, sementara IMBT mengedepankan prinsip syariah dengan pemisahan akad, transparansi pembayaran, serta kepastian hukum yang adil bagi kedua belah pihak. Hal ini juga terkait dengan segala bentuk muamalah yang harus memperhatikan aspek kemaslahatan agar pelaksanaannya tidak sampai menyalahi nilai-nilai hukum ekonomi syari'ah.¹⁵ Itulah mengapa dalam perspektif hukum ekonomi syariah, IMBT dapat dipandang sebagai alternatif yang lebih sesuai dengan prinsip keadilan ('adl), kerelaan (tarā dī), dan kejelasan akad (al-bayān) dalam transaksi muamalah.

Penutup

Skema pembiayaan kendaraan yang dilakukan melalui sistem leasing di PT. Mandiri Tunas Finance masih berjalan dengan pola leasing konvensional. Mekanismenya sederhana: konsumen membayar uang muka, kemudian melunasi sisa harga kendaraan melalui cicilan bulanan yang terdiri dari pokok pinjaman dan harga sewa flat. Akad dibuat sekaligus di awal perjanjian dan langsung mengikat sampai dengan akhir masa pembiayaan. Apabila ditinjau dari perspektif syariah, khususnya akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT), maka mekanisme tersebut belum sejalan dengan prinsip fiqih muamalah. Dalam IMBT, akad sewa harus berdiri sendiri, sementara kepemilikan barang baru berpindah melalui akad tamlik (jual beli atau hibah) yang dilakukan secara terpisah dan setelah masa sewa berakhir. Pembayaran bulanan pun seharusnya berupa ujrah sewa ditambah angsuran nilai barang. Di akhir kontrak, konsumen semestinya diberi pilihan:

¹⁴ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam (Tinjauan Teoritis dan Praktis)*, (Jakarta : Kencana, 2010). 367

¹⁵ Fakhry Fadhil, Ahmad Ropei, "Sistem Pembayaran Tangung Renteng dalam Narasi Hukum Ekonomi Syariah: Studi PNM Mekaar Cabang Cisauk Tangerang, *Jurnal Al-Mizan*, Vol. 6, No. 2, 2022, 47.



membeli kendaraan dengan harga residu atau mengembalikannya kepada pihak pembiayaan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa skema yang dijalankan PT Mandiri Tunas Finance belum sepenuhnya memenuhi prinsip IMBT, karena masih menggunakan sistem bunga flat dan penggabungan akad sejak awal perjanjian

Daftar Pustaka

- Abdul Aziz Muhammad Azzam . 2010. *Fiqh Munakahat (Khitanah, Nikah, dan Talak)*. Jakarta: AMZAH.
- Damanuri, Aji. 2010. *Metodologi Penelitian Muamalah*. Ponorogo: STAINPO Press.
- Abdullah bin Muhammad. 2014. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan Empat Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif.
- Departemen Agama RI. 2002. *Mushaf Al-Kamil: Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: CV.Darus Sunah.
- Djamil, Fathurrahman. 2015. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Djuwaini, Dimyauddin. 2000. *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hartono, Sri rejeki. 2006. *Lembaga Keuangan*, Jakarta: Rineka Cipta Gemala Dewi.
- Hasibuan, Malayu S.P. 2015. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Fakhry Fadhil, Ahmad Ropei, "Sistem Pembayaran Tangung Renteng dalam Narasi Hukum Ekonomi Syariah: Studi PNM Mekaar Cabang Cisauk Tangerang, *Jurnal Al-Mizan*, Vol. 6, No. 2, 2022, 33-50.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001. *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani.
- Nurul Huda, Mohamad Heykal, 2010, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Panduan Praktis Bisnis Syariah, Jakarta: Gema Insani
- Paramita praningtyas. Fahimah, *Kamus Hukum Ekonomi*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Syekh as-Sa'di. dkk. 2010. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Veithzal Rivai, 2012. *Islamic Marketing*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka



Utama.



JURNAL MIM: Jurnal Kajian Hukum Islam

Volume 03, Nomor 02, Desember 2025

P-ISSN: 3025-1761
E-ISSN: 3025-1850