

**ANALISIS YURIDIS AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT)
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA**

Dzakkiyah Rusydatul Umam, Rachmi Sulistyarini, S.H. M.H, Siti Hamidah,
S.H.M.M

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Email : dzakkiyahumam@gmail.com

Abstrak

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan perjanjian sewa-menyewa yang diakhiri pemindahan hak milik dengan cara jual bila atau hibah di akhir masa sewa. Dalam prespektif hukum Islam, akad IMBT sudah sesuai dengan asas-asas, rukun dan sebagian syarat akad. Syarat akad yang tidak terpenuhi yaitu syarat adanya kepastian hukum. Sedangkan dalam prespektif Kitab Undang-undag Hukum Perdata, perjanjian IMBT merupakan perjanjian tidak bernama yang timbul dari adanya asas kebebasan berkontrak. IMBT sudah sesuai dengan syarat dan unsur-unsur perjanjian. Akibat hukum IMBT yaitu hak dan kewajiban.

*Kata Kunci: Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik , Hukum Islam, Kitab Undang-undang
Hukum Perdata*

Abstract

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) is a lease agreement that ends the transfer of property by way of sale or grant if at the end of the lease term. In the perspective of Islamic law, is in conformity with the contract IMBT principles, pillars and part of the contract terms. Terms of the contract were not fulfilled that requirement of legal certainty. Meanwhile, in the perspective of the Code of Civil, IMBT agreement is an agreement which is not named arises from the principle of freedom of contract. IMBT is in accordance with the terms and elements of the agreement. Due to the legal rights and obligations IMBT.

Key word: Ijarah Muntahiya Bittamlik, Islamic Law, the Code of Civil Law.

Dewasa ini pembangunan nasional dilaksanakan baik oleh sektor pemerintah maupun swasta. Hal ini merupakan salah satu upaya pembangunan yang berkesinambungan. Pembangunan nasional salah satunya ditandai dengan pertumbuhan dan perkembangan ekonomi Indonesia yang pada umumnya tidak dapat dipisahkan dari kegiatan ekonomi melalui jasa *financial* perbankan. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan yang strategis dimana kegiatan utama dari Perbankan adalah menyerap dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat.¹

Untuk meningkatkan peran dan fungsinya, pengaturan Perbankan terus disempurnakan dan berbagai upaya dilakukan dalam rangka mengoptimalkan sistem Perbankan² dengan adanya pengembangan sistem Perbankan Syariah.³ Keistimewaan sistem Perbankan Syariah yaitu menggunakan sistem bagi hasil dan *margin* keuntungan menggunakan 2 (dua) hukum, yaitu hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁴ Kedua landasan hukum tersebut digunakan sebagai acuan dalam menciptakan produk-produk Perbankan Syariah.

Salah satu pilar penting untuk menciptakan produk Perbankan Syariah dalam memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat modern adalah pengembangan *hibryd contract* (multi akad) karena bentuk akad tunggal sudah tidak mampu merespon transaksi keuangan kontemporer.⁵ Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, produk yang ditawarkan oleh Perbankan Syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu

¹ Rastono, **Penerapan Prinsip Bagi Hasil dalam Pembiayaan Terhadap Nasabah Bank Syariah**, Tesis tidak diterbitkan, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008, hlm 1.

² Rastono, *Ibid.* hlm 2.

³ Indah Fajarwati, **Penerapan Prinsip Kehati-haian (*Prudential banking*) Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Ijarah di Bank X**, Tesis tidak diterbitkan, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011, hlm 2.

⁴ Dyah Ochtorina Susanti, **Mekanisme Pengaturan Hukum perjanjian Dalam Regulasi perbankan Syariah di Indonesia (ditinjau dari sudut pandang Hukum Islam dan Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berlaku di Indonesia)**, Risalah Hukum, Volume 4, No. 2, Fakultas Hukum Unmul, Samarinda, 2008, hlm 94.

⁵ Agustianto, 2013, **Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah**, www.neraca.co.id, diakses 8 Oktober 2013.

produk penyaluran dana (*financing*), penghimpun dana (*funding*) dan produk jasa (*service*).

Salah satu produk penyaluran dana yang ditawarkan adalah pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.⁶ Hal ini dapat disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad (*hybrid contract*) sekaligus yaitu sewa-menyewa dengan jual beli dan sewa menyewa dengan hibah.

Penggabungan akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Sehingga akibat hukum dari akad gabungan itu, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat-akibat hukum dari satu akad.⁷ Salah satu parameter untuk menilai suatu produk Perbankan Syariah apakah telah memenuhi Prinsip Syariah atau tidak adalah dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut.

Hal ini menimbulkan berbagai macam pendapat tentang hukum adanya penggabungan akad dalam satu transaksi. *Pertama*, mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hanbali berpendapat bahwa hukum penggabungan akad adalah sah dan diperbolehkan menurut Syariat Islam karena hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil hukum yang mengharamkan atau membatalkannya. Kecuali menggabungkan dua akad yang menimbulkan *riba* atau menyerupai *riba*.⁸

Kedua, sebagian ulama kontemporer menilai bahwa penggabungan akad bertentangan dengan Prinsip Syariah karena terdapat dalil yang melarang penggabungan beberapa akad dalam satu transaksi.⁹ Selain itu, suatu transaksi yang

⁶ Adiwarman A. Karim, **Bank Islam (Analisis fiqh dan Keuangan)**, Cetakan ke-3, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 165.

⁷ Muhammad Shiddiq al-Jawi, 2010, **Hukum Penggabungan Dua Akad dalam Satu Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah)**, www.khilafah1924.org, diakses 9 Oktober 2013.

⁸ Agustianto, 2013, **Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah**, www.neraca.co.id, diakses 9 Oktober 2013.

⁹ Meta, **Hukum Asuransi dan Syariah**, www.mlmstats.net, diakses 10 Oktober 2013

diwadahi oleh dua akad sekaligus mengakibatkan terjadi ketidakpastian (*gharar*) mengenai akad mana yang harus digunakan. Penggabungan akad terjadi bila terpenuhi semua dari ketiga faktor diantaranya objek sama, pelaku sama dan jangka waktu sama. Bila satu saja dari ketiga faktor tidak terpenuhi, maka penggabungan akad tidak terjadi, dengan demikian akad menjadi sah.¹⁰

Walaupun pada dasarnya dalam Hukum Islam, akad diatur dalam hukum muamalah, terutama dalam hukum ekonomi khususnya dan hukum perdata pada umumnya. Dalam arti sempit hukum muamalah mengatur tentang kehidupan antar manusia dalam bidang keperdataan.¹¹ Akad memiliki sifat *jai'z* atau kebolehan. Ini dimaksudkan agar tiap manusia diberi hak bebas untuk menentukan sendiri apa yang tercantum dalam akad itu.¹²

Sedangkan dalam KUHPperdata menganut asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1338 KUHPperdata. Menurut asas ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, sepanjang prestasi yang dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Hal ini merupakan salah satu kesesuaian antara Hukum Islam dan KUHPperdata. Sehingga kedua landasan hukum tersebut dapat digunakan secara bersamaan di Indonesia dalam mengatur tentang pembuatan perjanjian khususnya dalam sistem Perbankan Syariah.

Bermula dari permasalahan tersebut maka perlu dikaji secara mendalam akad IMBT dalam perspektif hukum Islam dan KUHPperdata. Mengingat bahwa Hukum Islam merupakan Prinsip Syariah yang harus dipegang teguh dalam setiap produk pembiayaan Bank Syariah. Sedangkan KUHPperdata merupakan dasar dalam membuat perjanjian antara Bank Syariah dengan nasabahnya.

¹⁰ Adiwarman A Karim, op.cit. hlm 49.

¹¹ Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, **Hukum Perikatan Islam di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2007, hlm 27.

¹² Ahmad Rais, **Tinjauan Yuridis Perbandingan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dan Akad Musyarakah Mutanaqisah dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Pembelian Rumah**, Tesis tidak diterbitkan, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012, hlm 26.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan dan konsep. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier akan dianalisis dengan menggunakan teknik interpretasi yaitu suatu upaya yang pada dasarnya menerangkan, menjelaskan, dan menegaskan, baik dalam arti memperluas maupun membatasi pengertian hukum yang ada, dalam rangka penggunaannya untuk memecahkan masalah yang dihadapi.

A. Kesesuaian Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam

1. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Asas-asas Akad

Asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat.¹³ Jika kata asas dihubungkan dengan hukum, yang dimaksud dengan asas adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat, terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.¹⁴

Asas-asas akad yang harus dipenuhi oleh akad pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) kaitannya dengan hukum perikatan Islam, diantaranya adalah asas tauhid/ilahiah, asas kebolehan dan kebebasan, asas keadilan, asas persamaan, asas kejujuran dan kebenaran, asasertulis, asas kemanfaatan dan kemaslahatan.¹⁵

2. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Rukun Akad

Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan.¹⁶ *Pertama*, adanya *shighat*. Akad IMBT terdapat dua bentuk akad yaitu akad *ijarah* yang diakhir dengan janji akad jual beli dan akad *ijarah* yang diakhiri dengan janji *hibah*. Pihak yang menyewakan berjanji (*wa'ad*) kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir yang dinyatakan dalam akad IMBT. Karenanya dalam akad IMBT terdapat dua akad yang berbeda yaitu akad *ijarah*, dan pada akhir masa *ijarah* dibuat suatu akad pengalihan hak atas barang yang

¹³ Gemala Dewi dkk, op.cit. hlm 3.

¹⁴ Muhammad Daud Ali, **Hukum Islam (Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia)**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 126.

¹⁵ Faturrahman Djamil, **Hukum Perjanjian Syariah**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 249.

¹⁶ Daeng Naja, **Akad Bank Syariah**, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm 21.

disewakan.¹⁷ Sehingga *ijab* dan *qabul* antara Bank Syariah dan nasabah dapat diketahui dengan jelas cara pemindahan kepemilikan objek pada awal kesepakatan.

Kedua, pelaksana akad (*Al-Aqid*). Pihak-pihak yang melakukan akad IMBT yaitu *Musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset yaitu Nasabah (debitur) dan *Mu'jir* (pemilik) pihak pemilik yang menyewakan aset yaitu Bank Syariah (kreditur).

Ketiga, Objek akad (*Al-Ma'aqud*). Objek akad dalam akad IMBT yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) yaitu manfaat dan jasa pada suatu barang dan *ujrah* (harga sewa) yaitu harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad IMBT.

Pada umumnya objek akad dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat, yaitu telah ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh *syara'*, dapat ditentukan dan diketahui dan objek diserahkan pada waktu akad terjadi.¹⁸ Walaupun demikian, beberapa syarat tersebut dapat disimpangi yaitu objek akad telah ada pada waktu akad IMBT diadakan dan syarat bahwa objek akad IMBT diserahkan pada waktu akad IMBT terjadi. Pengecualian ini didasarkan pada prinsip *istihsan*¹⁹ yaitu suatu dalil yang terkuat menunjukkan bahwa hukum Islam adalah suatu hukum yang berkembang dalam masyarakat untuk menjaga dan memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan *syara'*.

3. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik ditinjau dari Syarat-syarat Akad

Pertama, syarat adanya akad, yaitu sesuatu yang mesti ada agar keberadaan suatu akad diakui *syara'*. Makna akad secara *syar'i* yaitu hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung.²⁰ Syarat adanya akad harus memenuhi syarat umum yaitu terpenuhinya rukun akad dan syarat khusus. yaitu syarat tambahan seperti adanya saksi. Akad IMBT yang dibuat secara notariil maupun dibawah tangan terdapat minimal dua saksi

¹⁷ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, **Akad Syariah**, Kaifa, Bandung, 2011, hlm 108.

¹⁸ Daeng Naja, op.cit. hlm 31.

¹⁹ Amir Syarifuddin, **Ushul Fiqh**, Logos Wacana Ilmu, Ciputat, 2009, hlm 319.

²⁰ Abdul Aziz Muhammad Azzam, **Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam**, Amzah, Jakarta, 2010, hlm 17.

yang hadir. Sehingga dengan terpenuhinya syarat umum dan syarat khusus maka telah ada adanya akad IMBT.

Kedua, Syarat sahnya akad adalah tidak terdapatnya lima hal perusak sahnya akad yaitu ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran, adanya paksaan, membatasi kepemilikan terhadap suatu barang, terdapat unsur tipuan, terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad. Agar terhindar dari lima hal perusak akad IMBT diatur dalam Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*, PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Ketiga, syarat berlakunya akad. Untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat adanya kepemilikan atau kekuasaan dan di dalam objek akad tidak ada hak orang lain.²¹ Bank Syariah merupakan pemilik objek akad IMBT sebagai pihak yang menyewakan barang kepada nasabah. Baik Bank Syariah dan nasabah merupakan orang yang mampu melaksanakan akad IMBT yaitu cakap dalam perbuatan hukum. Selain itu, mengenai objek akad yang disewakan kepada *musta'jir* merupakan hak milik dari pihak *mu'jir* selama masa sewa. Setelah masa sewa berakhir terjadi pemindahan hak milik kepada nasabah dengan cara jual beli atau hibah.

Keempat, syarat adanya kekuatan hukum adalah persyaratan yang ditetapkan oleh *syara'* berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Akad sendiri sesungguhnya sebuah *ilzam* (kepastian). Jika sebuah akad belum bisa dipastikan berlakunya seperti ada unsur tertentu yang menimbulkan hak *khiyar*, maka akad ini dalam kondisi *ghairu lazim* (belum pasti), karena masing-masing pihak berhak menfasakhkan akad atau tetap melangsungkannya.²²

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 pada bagian kedua mengatur ketentuan khusus mengenai janji pemindahan hak milik yang sifatnya tidak mengikat, hal ini mengundang penafsiran ganda. *Pertama*, ketidakterikatan itu bisa dimaknai tidak terikat untuk membuat janji pemindahan hak milik, ketentuan ini tidak sejalan dengan maksud diadakannya akad IMBT. *Kedua*, dapat dimaknai tidak terikat

²¹ Ahmad Wardi Muslich, **Fiqh Muamalat**, Amzah, Jakarta, 2013, hlm 151-152.

²² Ghufron A. Masadi, **Fiqh Muamalah Kontekstual**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm 103.

untuk melaksanakan janji yang sudah disepakati dalam akad IMBT. Ketentuan seperti ini tidak lazim dalam hukum perjanjian yang dibuat dipandang sebagai undang-undang yang selalu mengikat dan harus ditaati.²³

Jika suatu akad boleh tidak dilaksanakan, maka akad IMBT itu tidak ada gunanya dan akan kehilangan makna dan tujuannya, bahkan dapat menimbulkan *kezaliman*. Penyewa yang sejak semula berniat untuk memiliki benda dan telah melunasi seluruh angsurannya, sudah pasti merasa dirugikan jika ternyata penyewa tidak dapat memiliki barang karena pemberi sewa tidak mau menghibahkannya dengan alasan janji itu tidak mengikat. Pelaksanaan akad IMBT seperti ini tidak sesuai dengan tujuan dibuatnya akad IMBT yakni diakhiri dengan pemindahan hak milik.

Selain itu, Pasal 324 ayat (2) KHES menyebutkan bahwa “Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik* berakhir”. Ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa pemindahan kepemilikan melalui akad jual beli merupakan akad tersendiri yang bukan merupakan satu kesatuan dari akad IMBT. Sehingga dapat disimpulkan dalam akad IMBT tidak ada pemindahan kepemilikan, artinya tujuan dari akad IMBT tidak tercapai. Padahal pada hakekatnya akad IMBT berakhir ketika adanya pemindahan kepemilikan.

4. Analisis Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Ditinjau dari Akibat Hukum Akad

Setiap terjadi suatu akad mempunyai akibat hukum, yaitu tercapai suatu sasaran yang ingin dikehendaki bersama²⁴ dengan cara pemenuhan hak dan kewajiban. Hak adalah sesuatu yang diterima,²⁵ sedangkan kewajiban secara *iltizam*²⁶ adalah akibat (ikatan) hukum yang mengharuskan pihak lain berbuat memberikan sesuatu atau melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu.²⁷

²³ Firdaus Muhammad Arwan, ***Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai Kontruksi Hukum Perjanjian Sewa-Beli dalam Ekonomi Syariah***, Januari 2009.

²⁴ M. Ali Hasan, ***Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)***, Cetakan ke 2, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 109-110.

²⁵ Gemala Dewi dkk, op.cit. hlm 64-65.

²⁶ Gemala Dewi dkk, Ibid, hlm 76.

²⁷ Ghufron A. Mas'adi, op.cit. hlm 34.

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 pada ketentuan umum menyebutkan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. Hal ini mengandung maksud bahwa para pihak diberi kebebasan dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan syariat Islam. Selain itu, para pihak bebas untuk menyepakati cara penyelesaiannya. Walaupun demikian dalam menentukan hak dan kewajiban harus berlandaskan pula pada PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 dan KHES.

Seperti yang diketahui Akad IMBT memiliki dua bentuk perjanjian. Kedua bentuk akad tersebut adalah sesuatu hal yang berbeda berdasarkan akibat hukum yang ditimbulkan. Ketika kedua akad yang berbeda ini diatur dalam satu kesatuan maka akan menimbulkan ketidakpastian dalam menentukan hak dan kewajibannya. Untuk mengatasi masalah ini dan mempermudah pemenuhan hak dan kewajiban telah diatur dalam Pasal 16 huruf (d) PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yaitu pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa *ijarah* selesai. Walaupun bentuk akad terpisah namun tetap menjadi satu kesatuan dalam akad IMBT. Sehingga pada akad IMBT bentuk *pertama*, hak dan kewajiban yang dipenuhi terlebih dahulu yaitu hak dan kewajiban akad *ijarah* kemudian hak dan kewajiban akad jual beli. *kedua*, hak dan kewajiban yang dipenuhi yaitu hak dan kewajiban akad *ijarah* kemudian hak dan kewajiban *hibah*.

5. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Pendapat Para Ulama

Menurut Adimarwan:

Penggabungan akad terjadi bila semua dari ketiga komponen ini terpenuhi yaitu objek sama, pelaku sama dan jangka waktu sama. Ketentuan ini bersifat kumulatif, artinya jika salah satu komponen tersebut tidak terpenuhi maka tidak terjadi penggabungan akad dan akad tersebut hukumnya sah atau boleh dilaksanakan.

Berkaitan dengan tiga komponen tersebut, akad IMBT memenuhi dua komponen yaitu objek akad IMBT yang digunakan sama baik dalam pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa atau pilihan menghibahkan barang diakhir masa sewa dan subyek akad IMBT sama, yaitu Bank Syariah dan nasabah. Sedangkan

waktu pelaksanaannya tidak secara bersamaan. Pelaksanaan ini berdasarkan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Pasal 16 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan kepada penyewa hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi.

Seiring dengan pendapat Dimyauddin Djuwani, bahwa akad IMBT bukanlah penggabungan dua akad. Namun, terdiri atas dua akad yang independen, yaitu akad sewa dan di akhir masa sewa dibentuk akad baru yang independen, yakni akad jual beli atau hibah.²⁸

Sedangkan Menurut ulama Hanabillah, pihak yang melakukan transaksi memiliki kebebasan penuh dalam menentukan kesepakatan dan syarat dalam sebuah akad, dan hukumnya adalah *mubah* (boleh) sepanjang tidak bertentangan dengan syara'. Ulama Malikiyah menyatakan, akad *ijarah* bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi keduanya. Begitu pula ulama Syafi'iyah dan Hanabalah berdasarkan fatwa dari konferensi *fiqh* Internasional pertama di *Bait at-Tamwil al-Kuwaiti* (7-11 Maret 1987) yang mengakui keabsahan akad *al-ijarah al-muntahiyah bit-tamlik* yang diakhiri dengan akad *hibah*. Atau ketetapan ulama *fiqh* dunia No. 44 dalam sebuah konferensi di Kuwait (10-15 Desember 1988) yang menghadirkan alternatif solusi, yakni akad ini diganti dengan jual beli kredit, atau akad *ijarah*, dimana akhir perjanjian, penyewa diberi beberapa opsi, yaitu memperpanjang masa kontrak sewa, menyelesaikan akad dengan mengembalikan objek sewa, atau membeli objek sewa dengan harga yang berlaku di pasaran.²⁹ Jika dikaitkan, akad IMBT merupakan bentuk opsi yang ketiga yaitu membeli objek sewa dengan harga yang berlaku dipasaran.

²⁸ Dimyauddin Djuwani, **Pengantar Fiqh Muamalah**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hlm 131.

²⁹ Dimyauddin Djuwani, *Ibid.* hlm 131-165.

C. Kesesuaian Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

1. Analisis Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Ditinjau dari Asas Kebebasan Berkontrak

Suatu asas hukum penting berkaitan dengan berlakunya perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata ditemukan istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian.³⁰ Namun kebebasan terdapat pembatasan, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1337 KUHPerdata kebebasan berkontrak sifatnya tidak mutlak.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia adalah kebebasan untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian, memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, menentukan atau memilih klausa dan perjanjian yang akan dibuat, menentukan objek dan perjanjian, menentukan bentuk suatu perjanjian, menerima dan menyimpangi ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional.³¹

Isi perjanjian IMBT memuat klausula yang tidak boleh bertentangan dengan hukum. Sehingga dalam membuat perjanjian IMBT mengacu pada dasar hukum yang mengaturnya diantaranya Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002, PBI Nomor: 7/46/PBI/2005, KHES dan KUHPerdata Buku ke III. Berdasarkan peraturan yang berlaku asas-asas yang harus dipenuhi diantaranya asas kebolehan dan kebebasan, keadilan, persamaan, kejujuran dan kebenaran (itikad baik), tertulis, dan kemanfaatan dan kemaslahatan. Asas-asas ini hampir sama dengan asas-asas dalam hukum Islam.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman dkk, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 87.

³¹ Sutan Remy Sjahdeini, **Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia**, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm 47.

2. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Jenis Perjanjian

Pasal 1319 KUHPerdota menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu disebut dengan perjanjian tak bernama (*onbenoemde* atau *innominaatcontracten*).³²

Lahirnya perjanjian tak bernama adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau *partij otonomi tang* berlaku di dalam hukum perjanjian.³³ Salah satunya yaitu perjanjian IMBT. Perjanjian IMBT memang tidak dijelaskan secara jelas dalam KUHPerdota, sehingga perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. Walaupun demikian, perjanjian tidak bernama tetap berlandaskan ketentuan KUHPerdota, sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 yang berbunyi:

Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.

Pasal ini menyatakan bahwa perjanjian apa saja, baik yang diatur dalam KUHPerdota Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII dan yang terdapat di luar Buku III KUHPerdota tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dari KUHPerdota Buku III dan Bab II. Sehingga akad IMBT walaupun termasuk kategori perjanjian tidak bernama tetap harus tunduk pada ketentuan KUHPerdota yang akan dijelaskan pada pembahasan selanjutnya.

3. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Unsur-unsur Perjanjian

Pertama, unsur esensialia dalam perjanjian berfungsi untuk membedakan perjanjian yang satu dengan yang lainnya. Jika dilihat dari sifat transaksi secara keseluruhan perjanjian IMBT sama sekali tidak mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota baik unsur sewa menyewa maupun

³² Sri Gambir Melati Hatta, **Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia**, Alumni, Bandung, 2000, hlm 124-125.

³³ Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu**, Alumni, Bandung, 1973, hlm 19.

unsur jual beli melainkan suatu bentuk pembiayaan karena terdapat opsi³⁴ pada saat sebelum disepakati bentuk akad IMBT yang akan dipilih. Namun, karena opsi tersebut ditentukan di awal perjanjian maka kedua bentuk perjanjian tersebut bersifat independen yaitu berdiri sendiri.

Berdasarkan PBI Nomor:7/46/PBI/2005 telah ditentukan bahwa dua perjanjian yang ada dalam perjanjian IMBT merupakan dua perjanjian yang terpisah. Sehingga teori yang digunakan dalam menganalisis unsur esensialia dalam perjanjian IMBT yaitu teori akumulasi. Menurut teori akumulasi, unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-pilah. pemenuhan hak dan kewajiban dilakukan secara bertahap. Yang pertama pemenuhan hak dan kewajiban perjanjian sewa menyewa kemudian diikuti perjanjian jual beli atau pemberian (hibah). Sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

Perjanjian IMBT bentuk pertama, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Bab VII KUHPerdara dan perjanjian jual beli yang diatur dalam Bab V KUHPerdara. Sedangkan bentuk kedua, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa dan perjanjian hibah yang diatur dalam Pasal 1666-1693 KUHPerdara.

Dari kedua bentuk perjanjian IMBT tersebut, yang membedakan dengan perjanjian yang lainnya yaitu saat peralihan hak milik. Dari awal perjanjian nasabah sudah berniat untuk memiliki objek perjanjian IMBT dan Bank Syariah juga sudah berjanji untuk menjual atau menghibahkan. Namun, karena pembayaran dilakukan secara bertahap, maka peralihan hak milik atas kebendaaan baru dilaksanakan pada saat nasabah melakukan pembayaran tahap terakhir. Pada masa pembayaran yang dilakukan secara bertahap, ketentuan-ketentuan yang digunakan yaitu ketentuan pada sewa menyewa.

Kedua, Unsur naturalia merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Unsur naturalia berupa

³⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 89.

kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak diantaranya:

Perjanjian Sewa menyewa dalam perjanjian IMBT

- a. Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak yang menyewakan yaitu menyerahkan barang yang disewakan kepada nasabah (penyewa), memelihara barang yang disewakan (Pasal 1551 dan 1552 KUHPerdara) dan memberi kepada nasabah kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Pasal 1556 KUHPerdara).
- b. Kewajiban nasabah sebagai pihak yang menyewa yaitu memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian yang ditentukan dalam perjanjian IMBT (Pasal 1561 KUHPerdara) dan membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian IMBT.

Perjanjian Jual beli dalam perjanjian IMBT

- a. Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan kepada nasabah, menanggung kenikmatan tenteram atas barang dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.
- b. Kewajiban nasabah sebagai pembeli yaitu membayar harga pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Perjanjian hibah dalam perjanjian IMBT

Penghibahan merupakan adalah suatu perjanjian cuma-cuma.³⁵ Artinya tanpa imbalan prestasi dari pihak penerima hibah. Sedangkan penghibah juga tidak ada kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram dan cacat-cacat tersembunyi. Begitu juga dengan perjanjian IMBT, ketentuan hibah berlaku setelah seluruh kewajiban-kewajiban perjanjian sewa-menyewa dipenuhi.

Ketiga, unsur aksidentalialia merupakan unsur pelengkap dalam perjanjian IMBT. Unsur aksidentalialia dalam perjanjian IMBT diantaranya yaitu:

- 1) Pasal 16 angka 5 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 menyebutkan bahwa “Bank Syariah dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewakan kepada nasabah”.

³⁵ Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm 98.

2) Pasal 327 ayat (1) dan (2) KHES menyebutkan

Pihak *mu'jir* dapat melakukan penyelesaian akad Ijarah Muntahiya bi tamlik bagi *musta'jir* yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai tenggat waktu yang disepakati, dan penyelesaiannya dapat melalui shulh/damai dan/atau pengadilan;

3) Pasal 328 KHES menyatakan “Pengadilan dapat menentukan untuk menjual *ma'jur Muntahiya bi tamlik* yang tidak dapat dilunasi oleh *musta'jir* dengan harga pasar untuk melunasi utang *musta'jir*”.

4. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Syarat-Syarat Perjanjian

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. *Pertama*, sepakat (asas konsensualisme) mereka yang mengikat dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah ada persesuaian kehendak para pihak dengan tiada kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*).³⁶ Sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata yang disebut dengan istilah *argumentum a contrarium*.³⁷ Kesepakatan yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern.³⁸ Kesepakatan bagi hukum tentunya tidak hanya demi untuk tuntutan kesusilaan dan etis saja akan tetapi guna tercapainya kepastian hukum.

Kesepakatan dibentuk oleh dua unsur yaitu penawaran dan penerimaan.³⁹ Untuk mengetahui terjadinya perjanjian dalam hal ini perjanjian IMBT terdapat beberapa teori antara lain⁴⁰ *Uitings Theorie* (teori saat melahirkan kemauan), *Verzen Theori* (teori saat mengirim surat penerimaan), *Onvangs theori* (teori saat penerimaan surat penerimaan) dan *Vermings Theori* (teori saat mengetahui surat penerimaan).

Adanya kesepakatan perjanjian IMBT para pihak yang ditunjukkan dengan adanya tanda tangan yang dibubuhkan dalam standar kontrak yang dibuat oleh para

³⁶ Sri Gambir Melati Hatta, op.cit. hlm 131.

³⁷ Nurachmad, **Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian**, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 8.

³⁸ Subekti, **Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung, 1980, hlm 13

³⁹ Agus Yudha Hernoko, **Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial**, Kencana, Jakarta, 2011, hlm162.

⁴⁰ Agus Yudha Hernoko, op.cit. hlm 160-161.

pihak. Sepakat dalam arti bahwa di awal perjanjian setelah masa sewa selesai para pihak sudah menentukan memilih cara pemindahan kepemilikan dengan cara opsi beli atau pemberian (hibah). Hal ini bertujuan agar terjadi kejelasan.

Kedua, orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa, artinya umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.⁴¹ Menurut ketentuan pasal 1330 KUHPerdara yang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

Kecakapan subyek membuat perjanjian, ini ditunjukkan dengan terciptanya perjanjian baku yang dalam hal ini adalah tentang perjanjian IMBT dan ada kebebasan pihak-pihak untuk menolak atau menerima perjanjian tanpa paksaan. Kecakapan ditunjukkan berdasarkan tanda pengenal seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Izin Mengemudi (SIM) dan lain sebagainya.

Ketiga, suatu hal tertentu. Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yaitu obyek perjanjian.⁴² Obyek ini bebas asalkan bukan obyek yang dilarang oleh hukum. Dalam perjanjian IMBT adanya objek perjanjian yaitu ditandai dengan tujuan dari perjanjian IMBT yaitu pemindahan hak milik dari suatu objek perjanjian. Obyek perjanjian ini diatur dalam Pasal 1333 ayat (1) dan (2) KUHPerdara dan Pasal 1334 KUHPerdara.

Keempat, suatu sebab yang halal. Sebab atau *causa* adalah hal yang menyebabkan adanya perhubungan hukum berupa rangkaian kepentingan-kepentingan yang harus dipenuhi secara yang termaktub dalam isi perhubungan hukum itu.⁴³ Dalam perjanjian IMBT, syarat ini ditunjukkan dengan adanya tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, yaitu memindahkan kepemilikan barang atau obyek tertentu secara sah setelah perjanjian sewa menyewa selesai. Pemindahan

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm 92.

⁴² Hartono Hadi Soeparto, **Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan**, Lliberty, Yogyakarta, 1984, hlm 34.

⁴³ Wirjono Prodjodikoro, **Azas-azas Hukum Perdata**, Bale Bandung, Bandung, 1988, hlm 67.

kepemilikan barang dilakukan dengan salah satu dari dua cara yaitu jual beli atau *hibah* (pemberian).

Syarat sahnya perjanjian, kini telah berkembang, bukan hanya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara, tetapi hakim telah menambah sahnya suatu perjanjian yaitu memenuhi asas keseimbangan berkontrak.⁴⁴

5. Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Ditinjau dari Akibat Hukum Perjanjian

Perjanjian IMBT yang dibuat oleh para pihak mempunyai konsekuensi yuridis (akibat hukum) yang ditentukan oleh:⁴⁵

- a. Konsekuensi yang disepakati para pihak. Para pihak mengikatkan diri pada isi perjanjian IMBT. Dengan cara ini, prinsip dasar kebebasan berkontrak dinyatakan;
- b. Sebagai pelengkap. Konsekuensi yang menurut sifat kontrak, dihasilkan dari hukum, penggunaan, atau persyaratan kewajiban dan keadilan.

Hubungan hukum antara Bank Syariah dengan nasabah terjadi setelah adanya kesepakatan. Akibat hukum berkaitan dengan timbulnya hak dan kewajiban.⁴⁶ Karena dalam perjanjian IMBT terdapat dan bentuk perjanjian yaitu sewa menyewa yang diakhiri jual beli dan sewa menyewa diakhiri dengan hibah yang dilaksanakan secara independen. Maka pemenuhan kewajiban dan perolehan hak yang ditanggung nasabah dan Bank Syariah terdapat dua tahap. *Pertama* hak dan kewajiban perjanjian sewa-menyewa (Bab VII KUHPerdara), kemudian hak dan kewajiban perjanjian jual beli (Bab V KUHPerdara). *Kedua*, hak dan kewajiban perjanjian sewa-menyewa, kemudian hak dan kewajiban hibah (Pasal 1666-1693 KUHPerdara).

Kesimpulan

1. Kesesuaian Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dalam prespektif hukum Islam telah memenuhi asas-asas, rukun dan tiga syarat akad. Sedangkan syarat yang tidak terpenuhi yaitu syarat adanya kekuatan hukum karena pada Fatwa

⁴⁴ Try Widiyono, **Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006, hlm 19.

⁴⁵ Rosa Agustina dkk, **Hukum Perikatan (Law of Obligations)**, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm 153.

⁴⁶ Salim H.S, **Perkembangan Hukum Kontrak *Innominaat* di Indonesia Buku ke 1**, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 4-5.

DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 terdapat ketentuan yang menimbulkan penafsiran ganda pada angka 2 bagian kedua yang mengatur ketentuan khusus dan Pasal 324 ayat (2) pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Akibat hukum yang ditimbulkan akad IMBT yaitu hak dan kewajiban. Menurut pendapat para ulama diantaranya Adimarwan, Al-Mujamma' Al-Fiqhi, Hanabillah, Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabalah, hukum akad IMBT adalah *mubah* (boleh).

2. Kesesuaian perjanjian berdasarkan perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), IMBT merupakan perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338). IMBT telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian (Pasal 1320) dan unsur-unsur perjanjian. Sedangkan akibat hukum perjanjian IMBT yaitu hak dan kewajiban.

Saran

1. Seyogyanya Pemerintah bekerja sama dengan para legislator untuk menyempurnakan substansi peraturan mengenai akad/perjanjian dalam Perbankan Syariah khususnya akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) karena agar perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang jelas.
2. Seyogyanya Dewan Syariah Nasional saling bekerja sama untuk segera menyempurnakan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* dan memberikan penjelasan, karena dalam fatwa tersebut terdapat ketentuan yang memiliki penafsiran ganda.
3. Seyogyanya Praktisi Perbankan berpartisipasi secara aktif dalam memberikan masukan dalam penyempurnaan peraturan-peraturan khususnya yang mengatur tentang akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* karena peran aktif praktisi perbankan sangat penting baik bagi Pemerintah, legislator maupun Dewan Syariah Nasional.

Daftar Pustaka

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, **Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam**, Amzah, Jakarta, 2010.
- Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Adiwarman A. Karim, **Bank Islam (Analisis fiqh dan Keuangan)**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.

- Ahmad Wardi Muslich, **Fiqh Muamalat**, Amzah, Jakarta, 2013.
- Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, Logos Wacana Ilmu, Ciputat, 2009.
- Agus Yudha Hernoko, **Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial**, Kencana, Jakarta, 2011.
- Daeng Naja, **Akad Bank Syariah**, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, **Hukum Perikatan Islam di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2007.
- Dimyauddin Djuwani, **Pengantar Fiqh Muamalah**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008.
- Faturrahman Djamil, **Hukum Perjanjian Syariah**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Firdaus Muhammad Arwan, **Ijarah Muntahiya Bittamlik sebagai Kontruksi Hukum Perjanjian Sewa-Beli dalam Ekonomi Syariah**, Januari 2009.
- Hartono Hadi Soeparto, **Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan**, Lliberty, Yogyakarta, 1984.
- Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, **Akad Syariah**, Kaifa, Bandung, 2011.
- Ghufron A. Masadi, **Fiqh Muamalah Kontekstual**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M. Ali Hasan, **Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Mariam Darus Badruzaman dkk, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Martha Tona, **Akudntansi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik: Prespektif Metode Maqashid al syariah**, Vol 10 No. 2, Media Mahardika, Jakarta, 2012.
- Muhammad Daud Ali, **Hukum Islam (Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia)**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Nurachmad, **Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian**, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2010.
- Rosa Agustina dkk, **Hukum Perikatan (Law of Obligations)**, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.
- Salim H.S, **Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia Buku ke 1**, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sri Gambir Melati Hatta, **Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia**, Alumni, Bandung, 2000.
- Subekti, **Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung, 1980.
- Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 2002.
- Sutan Remy Sjahdeini, **Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia**, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Try Widiyono, **Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006.
- Wirjono Prodjodikoro, **Azas-azas Hukum Perdata**, Bale Bandung, Bandung, 1988.

Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu**, Alumni, Bandung, 1973.

Tesis

Rastono, **Penerapan Prinsip Bagi Hasil dalam Pembiayaan Terhadap Nasabah Bank Syariah**, Tesis tidak diterbitkan, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008.

Indah Fajarwati, **Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential banking*) Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Ijarah di Bank X**, Tesis tidak diterbitkan, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011.

Dyah Ochtorina Susanti, **Mekanisme Pengaturan Hukum perjanjian Dalam Regulasi perbankan Syariah di Indonesia (ditinjau dari sudut pandang Hukum Islam dan Hukum Perdata (KUHPperdata) yang berlaku di Indonesia)**, Risalah Hukum, Volume 4, No. 2, Fakultas Hukum Unmul, Samarinda, 2008.

Ahmad Rais, **Tinjauan Yuridis Perbandingan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dan Akad Musyarakah Mutanaqisah dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Pembelian Rumah**, Tesis tidak diterbitkan, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012.

Internet

Agustianto, 2013, **Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah**, www.neraca.co.id, diakses 8 Oktober 2013.

Muhammad Shiddiq al-Jawi, 2010, **Hukum Penggabungan Dua Akad dalam Satu Akad (Al-'Uqud Al-Murakkabah)**, www.khilafah1924.org, diakses 9 Oktober 2013.

Meta, **Hukum Asuransi dan Syariah**, www.mlmstats.net, diakses 10 Oktober 2013

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Negara Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) buku ke III.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.