



AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK PADA PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH: ANALISIS HUKUM EKONOMI DAN FATWA DSN-MUI NO. 27/III/2002

Badai Husain Hasibuan^{*1}

Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan, Indonesia¹

e-mail: badaihusainhasibuan@uinsyahada.ac.id^{*1}

Abstract

This study examines the Islamic economic system with a focus on the Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) contract as a form of financing that is widely used by Sharia Financial Institutions (LKS), especially in the property sector. This contract is a combination of the concepts of ijarah (lease rent) and tamlik (transfer of ownership) which is carried out after the lease period ends. IMBT is considered an alternative financing that is in accordance with sharia principles because it does not contain elements of riba like conventional financing. However, in practice, the implementation of this contract often raises problems, including incompatibility with the principles and terms of the contract, as well as deviations from the provisions in the DSN-MUI Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002. One of the irregularities that occurred was the merger of the lease and sale and purchase contracts in one contract, which gave rise to elements of gharar and tasyabbuh with riba. This study uses a juridical normative method with three main approaches, namely the legislative approach, the conceptual approach, and the fatwa and doctrine approach. Data were obtained through literature studies and analyzed descriptively-analytically. The results of the study show that the Ijarah Muntahiyah Bittamlik contract has a legal duality, namely as a lease contract at the initial stage and a transfer of ownership contract at the end of the lease period. DSN-MUI Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 requires the separation between ijarah and tamlik contracts through promises (wa'd) that are not legally binding. However, practice in the field shows that Islamic financial institutions still combine the two contracts, and there is an imbalance of responsibility between banks and customers regarding costs and risks during the lease period. This harms the principles of justice ('adl) and balance (tawazun) in Islamic economic law. Therefore, improvements are needed in contractual aspects, regulations, and increased understanding of the essence of IMBT so that its implementation is truly in accordance with sharia principles.

Keywords: Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Sharia Property Financing, Economic Law, DSN-MUI Fatwa, Sharia Banking.

Abstrak

Penelitian ini mengkaji sistem ekonomi Islam dengan fokus pada akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) sebagai salah satu bentuk pembiayaan yang banyak digunakan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS), khususnya dalam sektor properti. Akad ini merupakan gabungan dari konsep ijarah (sewa menyewa) dan tamlik (pemindahan kepemilikan) yang dilakukan setelah masa sewa berakhir. IMBT dianggap sebagai alternatif pembiayaan yang sesuai prinsip syariah karena tidak mengandung unsur riba sebagaimana pembiayaan konvensional. Namun dalam praktiknya, implementasi akad ini seringkali menimbulkan



persoalan, di antaranya ketidaksesuaian kontrak dengan rukun dan syarat akad, serta penyimpangan terhadap ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Salah satu penyimpangan yang terjadi adalah penggabungan akad sewa dan jual beli dalam satu kontrak, yang menimbulkan unsur gharar dan tasyabbuh dengan riba. Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis dengan tiga pendekatan utama yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan fatwa dan doktrin. Data diperoleh melalui studi pustaka dan dianalisis secara deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik memiliki dualitas hukum, yaitu sebagai akad sewa pada tahap awal dan akad pengalihan kepemilikan di akhir masa sewa. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengharuskan pemisahan antara akad ijarah dan tamlil melalui janji (*wa'd*) yang tidak bersifat mengikat secara hukum. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa lembaga keuangan syariah masih menggabungkan kedua akad tersebut, dan terdapat ketimpangan tanggung jawab antara bank dan nasabah terkait biaya dan risiko selama masa sewa. Hal ini mencederai prinsip keadilan ('*adl*) dan keseimbangan (*tawazun*) dalam hukum ekonomi Islam. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan dalam aspek kontraktual, regulasi, serta peningkatan pemahaman terhadap esensi IMBT agar implementasinya benar-benar sesuai dengan prinsip syariah.

Kata kunci: Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Pembiayaan Properti Syariah, Hukum Ekonomi, Fatwa DSN-MUI, Perbankan Syariah.

A. Pendahuluan

Dalam perkembangan ekonomi Islam kontemporer, pembiayaan properti syariah menjadi salah satu kebutuhan utama masyarakat Indonesia yang ingin memiliki rumah atau aset properti dengan cara yang sesuai prinsip syariah. Berbeda dengan sistem pembiayaan konvensional yang mengandung unsur riba, lembaga keuangan syariah menawarkan berbagai akad pembiayaan yang menghindari praktik tersebut. Salah satu akad yang banyak digunakan adalah Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), yang mengintegrasikan konsep sewa menyewa dan pemindahan kepemilikan secara bertahap. Akad ini memberikan solusi yang dianggap lebih adil dan sesuai dengan nilai-nilai syariah karena tidak langsung mengalihkan kepemilikan saat transaksi, melainkan secara bertahap setelah masa sewa berakhir.¹

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) secara teknis merupakan gabungan dari dua akad utama, yaitu akad ijarah (sewa) dan tamlil (pemindahan kepemilikan). Dalam mekanismenya, nasabah menyewa terlebih dahulu aset properti dari bank, dan pada akhir masa sewa, kepemilikan aset tersebut dialihkan secara bertahap kepada nasabah. Model akad ini dianggap sebagai alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah karena

¹ Ali Hamzah, "Pemikiran Ekonomi Islam Kontemporer: Kajian Teoritis Muhammad Abdul Mannan Tentang Distribusi," *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum* 18, no. 1 (2020). hlm. 22-28. <https://doi.org/10.32694/qst.v18i1.801>



memisahkan antara transaksi sewa dan jual beli, sehingga tidak terjadi pengalihan kepemilikan secara langsung bersamaan dengan penyewaan, sekaligus menghindari unsur bunga yang dilarang dalam Islam.²

Meskipun akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (IMBT) memiliki potensi besar sebagai instrumen pembiayaan properti yang sesuai dengan prinsip syariah, dalam praktiknya masih ditemukan sejumlah persoalan yang memerlukan perhatian serius. Salah satu permasalahan utama adalah kecenderungan beberapa lembaga keuangan syariah untuk mencampurkan akad sewa dengan akad jual beli dalam satu kontrak tunggal. Praktik ini menyebabkan kontrak tersebut mengandung unsur ketidakjelasan atau gharar, serta adanya *tasyabuh* (penyerupaan) dengan praktik riba yang dilarang dalam Islam, sehingga bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dan berpotensi merusak keabsahan akad secara syariah. Ketidaksesuaian tersebut bukan hanya berimplikasi pada aspek hukum, tetapi juga pada aspek keadilan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak, yang merupakan fondasi utama dalam hukum muamalah Islam.³

Selain itu, ketidaksesuaian antara praktik akad IMBT dengan prinsip hukum syariah juga berakar dari kompleksitas konstruksi akad ini yang memerlukan pemahaman mendalam dari pelaku industri keuangan syariah, mulai dari pengelola hingga nasabah. Tidak jarang terjadi ketimpangan pembagian risiko dan tanggung jawab antara pihak bank dan nasabah, terutama terkait biaya perawatan, asuransi, dan risiko kerusakan selama masa sewa, yang dapat menimbulkan ketidakadilan dan merugikan salah satu pihak.⁴

Dalam konteks regulasi dan fatwa keagamaan, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 yang secara khusus mengatur tentang akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (IMBT). Fatwa tersebut menegaskan bahwa akad pemindahan kepemilikan tidak boleh digabungkan langsung dengan akad ijarah dalam satu kontrak tunggal, melainkan harus dilakukan secara terpisah dengan menggunakan janji (*wa'd*) yang mengikat secara moral dan hukum. Hal ini

² Habibah Moslem, "Analisis Deskriptif Pemikiran Ekonomi Islam Kontemporer Di Indonesia," *Taraadin: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 3, no. 1 (2022): 30–55. <https://doi.org/10.24853/trd.3.1.30%20-%2055>

³ Budi Harianto and Budi Dharma, "Maslahah Dalam Ekonomi Islam Kontemporer Studi Filsafat Ekonomi Islam," *Islamijah: Journal of Islamic Social Sciences* 3, no. 3 (2024): 193–204. <http://dx.doi.org/10.30821/islamijah.v3i3.14720>

⁴ Ririn Anjani Rangkuti and Muhammad Arif, "Pemikiran Ekonomi Islam M. Umer Chapra Dalam Konteks Era Kontemporer," *Jurnal Ilmiah Research Student* 1, no. 3 (2024): 348–52. <https://doi.org/10.61722/jirs.v1i3.605>



dimaksudkan untuk menjaga kejelasan akad dan menghindari unsur ketidakpastian (*gharar*) serta penyerupaan (*tasyabuh*) dengan praktik riba yang dilarang dalam Islam. Dengan pemisahan akad ini, transaksi sewa dan pemindahan kepemilikan dapat berjalan secara bertahap dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi semua pihak yang terlibat dalam pembiayaan properti syariah. Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 menjadi pedoman normatif penting bagi lembaga keuangan syariah dalam menyusun dan melaksanakan akad IMBT agar tetap sesuai dengan prinsip syariah.⁵

Namun dalam praktiknya, tidak semua lembaga keuangan sepenuhnya menerapkan ketentuan fatwa ini, sehingga berbagai permasalahan hukum dan ekonomi muncul yang berpotensi merugikan pihak nasabah serta menimbulkan ketidakseimbangan dalam transaksi. Kondisi ini menuntut adanya pengawasan dan pembinaan yang lebih intensif agar akad IMBT dapat dijalankan secara adil, transparan, dan sesuai dengan kaidah hukum ekonomi Islam. Selain itu, peningkatan pemahaman dan edukasi bagi pelaku industri serta konsumen juga menjadi faktor krusial agar implementasi akad IMBT berjalan optimal dan mencerminkan nilai-nilai keadilan dan keseimbangan dalam ekonomi syariah.⁶

Permasalahan tersebut tidak hanya bersifat teoritis, tetapi juga praktis, yang dapat mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap pembiayaan syariah secara keseluruhan. Jika akad IMBT tidak diimplementasikan sesuai fatwa dan prinsip syariah, maka risiko hukum dan reputasi bagi lembaga keuangan juga meningkat, serta menghambat perkembangan industri perbankan dan pembiayaan syariah di Indonesia.⁷ Dari perspektif hukum ekonomi, keadilan ('*adl*) dan keseimbangan (*tawazun*) merupakan prinsip utama yang harus dijaga dalam setiap transaksi muamalah, termasuk pembiayaan properti dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Ketimpangan dalam pembagian risiko dan ketidakjelasan dalam kontrak berpotensi mengabaikan prinsip-prinsip tersebut, sehingga

⁵ Vidairotul Hamdiah and Muhammad Arif, "Pemikiran Ekonomi Islam Pada Era Kontemporer Muhammad Abdul Manan," *Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora* 5, no. 03 (2023): 77–87.

⁶ Yulia Hafizah and Erissa Nilasari, "Gerakan Ekonomi Islam Kontemporer: Studi Terhadap Perkembangan Mitra Koperasi Syariah 212 Di Kalimantan Selatan," *At-Taradhi: Jurnal Studi Ekonomi* 11, no. 1 (2020): 1–17. <https://doi.org/10.18592/at-taradhi.v11i1.3609>

⁷ Gusnanda ELJAMBAKI et al., "Prinsip Al-Iqtishad Dalam Konsep Ekonomi Islam Perspektif Al-Qur'an," *JUPSI: Jurnal Pusat Studi Islam* 1, no. 2 (2025): 45–54. <https://doi.org/10.14825/wq7hn504>



dapat menimbulkan ketidakadilan dan merusak keharmonisan hubungan antara pihak bank dan nasabah.⁸

Dalam rangka mengidentifikasi urgensiitas objek kajian dalam penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya, pada bagian ini dikemukakan beberapa penelitian terdahulu yang relevan. Tujuan dari pemaparan ini adalah untuk menelusuri posisi dan kontribusi penelitian ini dalam khazanah keilmuan yang telah ada, serta untuk menunjukkan celah (*gap*) yang ingin diisi oleh riset ini. Tiga penelitian terdahulu yang dikaji antara lain:

Pertama, penelitian Nur Wahyuni, Dkk⁹, pada tahun 2025 dengan tema "Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Pembiayaan Bank Syariah di Sulawesi Selatan". Hasil penelitian menunjukkan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dinilai sejalan dengan prinsip-prinsip syariah selama pelaksanaannya memenuhi ketentuan dasar akad ijarah serta bebas dari unsur ketidakpastian (*gharar*), riba, dan praktik spekulatif (*maysir*). Di Indonesia, ketentuan mengenai IMBT telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 serta sejumlah regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Namun demikian, dalam implementasinya masih ditemukan sejumlah kendala, seperti kurangnya kejelasan dalam pemisahan antara akad sewa dan akad pemindahan kepemilikan, serta rendahnya pemahaman nasabah terhadap mekanisme akad tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan perlunya peningkatan edukasi kepada masyarakat, perumusan akad yang lebih transparan dan akuntabel, serta upaya harmonisasi antara fatwa syariah dan regulasi nasional guna memastikan kepatuhan serta efektivitas pelaksanaan akad IMBT di lapangan. *Kedua*, Penelitian yang dilakukan oleh Windari¹⁰ pada tahun 2024 dengan judul "*Kontrak Jasa: Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*", menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad Ijarah maupun IMBT diperbolehkan, baik menurut hukum Islam maupun hukum positif yang berlaku di Indonesia.

⁸ Fairuz'Ainun N'aim, Muhammad Adieb, and Ummu Aemanah, "Penerapan Prinsip Al-'Adl Dan Al-Tawazun Dalam Regulasi Pajak Terhadap Badan Usaha Syariah," *Journal Of Islamic Business Law* 2, no. 1 (2025): 51–63.

⁹ Nur Wahyuni et al., "Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Pembiayaan Bank Syariah Di Sulawesi Selatan," *Jurnal Pengembangan Bisnis Dan Ekonomi* 6, no. 3 (2025).

¹⁰ Windari Windari, "Kontrak Jasa: Ijarah Dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik," *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Keislaman* 12, no. 1 (2024): 48–59. <https://doi.org/10.24952/masharif.v12i1.11068>



Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Helwatin Imaniyah dan Anna Zakiyah Hastriana¹¹, pada tahun 2024, dengan judul “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah”. Hasil penelitian menunjukkan salah satu bentuk inovasi dalam akad adalah *iijarah muntahiya bittamlik* (IMBT), yang juga dikenal sebagai *al-Ijarah thumma al-bai'* (AITAB). Akad ini menggabungkan dua jenis transaksi yang berbeda, yaitu sewa (*iijarah*) dan jual beli (*bai'*). Secara umum, IMBT memiliki kemiripan dengan sistem sewa konvensional yang banyak digunakan saat ini. Penelitian ini menemukan bahwa penerapan akad IMBT berpotensi menjadi solusi bagi masyarakat dalam memperoleh pembiayaan rumah dengan biaya yang lebih terjangkau. Namun, karena masih minimnya pemahaman dan kajian praktis terkait akad ini, implementasinya di lembaga perbankan syariah belum meluas.

Tiga penelitian yang dilakukan oleh Nur Wahyuni dkk. (2025), Windari (2024), serta Helwatin Imaniyah dan Anna Zakiyah Hastriana (2024) memiliki kesamaan dalam membahas akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (IMBT) sebagai salah satu instrumen pembiayaan syariah yang dianggap sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, selama terbebas dari unsur gharar, riba, dan maysir, serta mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Ketiganya juga menyoroti adanya tantangan implementatif, terutama terkait kurangnya pemahaman masyarakat dan keterbatasan praktik di lembaga keuangan syariah. Meski demikian, ketiga penelitian memiliki perbedaan fokus: penelitian Nur Wahyuni menitikberatkan pada konteks lokal Sulawesi Selatan dengan pendekatan analisis antara fatwa dan regulasi OJK serta hambatan praktis, Windari mengkaji legalitas IMBT dari sudut pandang hukum Islam dan hukum positif Indonesia, sementara Helwatin dan Anna lebih menyoroti mekanisme akad serta potensi IMBT sebagai solusi pembiayaan rumah yang terjangkau. Adapun *novelty* atau kebaruan dari penelitian ini adalah memberikan analisis yang lebih terfokus pada pembiayaan properti syariah melalui akad IMBT dengan pendekatan hukum ekonomi, serta pendalaman terhadap substansi Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, sehingga dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai integrasi antara norma syariah dan praktik ekonomi modern dalam sektor properti syariah.

¹¹ Helwatin Imaniyah and Anna Zakiyah Hastriana, “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah,” *Jurnal Landraad* 3, no. 1 (2024): 220–30. <https://doi.org/10.59342/jl.v3i1.507>



Oleh karena itu, kajian mendalam mengenai konstruksi hukum serta implementasi akad IMBT sangat relevan dan mendesak dilakukan, guna memastikan bahwa akad ini tidak hanya sah secara formal, tetapi juga adil dan seimbang dalam praktiknya sesuai dengan nilai-nilai syariah. Kajian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif untuk perbaikan regulasi, edukasi pelaku industri, serta pengawasan yang lebih efektif dalam penerapan akad IMBT di lembaga keuangan syariah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konstruksi akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dari perspektif hukum ekonomi Islam serta kesesuaian praktiknya dengan Fatwa DSN-MUI No. 27/III/2002.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis dengan tiga pendekatan utama yang saling melengkapi.¹² Pertama, pendekatan perundang-undangan yang menelaah berbagai regulasi dan peraturan terkait perbankan syariah serta pembiayaan properti, seperti Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan ketentuan dari OJK.¹³ Kedua, pendekatan konseptual yang menggali teori-teori hukum ekonomi serta prinsip-prinsip dasar dalam akad ijarah dan tamlik sebagai landasan konstruksi akad IMBT.¹⁴ Ketiga, pendekatan fatwa dan doktrin yang menganalisis Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 sebagai pedoman normatif dalam praktik akad ini. Data yang digunakan diperoleh melalui studi pustaka (*library research*) dengan mengkaji literatur hukum Islam, ekonomi syariah, jurnal yang relevan, serta dokumen terkait dengan lembaga keuangan syariah.¹⁵ Selanjutnya, data tersebut dianalisis secara deskriptif-analitis untuk menggambarkan dan mengevaluasi kesesuaian antara teori, ketentuan fatwa, dan praktik pelaksanaan akad IMBT di lapangan. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan

¹² Sidi Ahyar Wiraguna, “Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia,” *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024). <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>

¹³ Rangga Suganda, “Metode Pendekatan Yuridis Dalam Memahami Sistem Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah,” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 3 (2022): 2859–66. <https://doi.org/10.29040/jie.v8i3.6485>

¹⁴ Suci Ramadhan et al., “Analysis of Fatwa Regarding Sharia Credit Cards and Their Relevance to the Development of Islamic Banking in Indonesia and Bahrain,” *Ulul Albab: Jurnal Studi Dan Penelitian Hukum Islam* 7, no. 1 (2023): 15–33.

¹⁵ Rizky Ahmad Hasibuan, Pitri Hutabarat, and Melani Putri Parapat, “Metode Tafsir Al-Qur'an; Analisis Keuntungan Tantangan Dan Perbandingan Antara Era Digital Dan Tradisional,” *Al FAWATIH: Jurnal Kajian Al Quran Dan Hadis* 6, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.24952/alfawatih.v6i1.14298>



gambaran komprehensif mengenai aspek hukum dan ekonomi dalam pembiayaan properti syariah melalui akad IMBT.¹⁶

C. Pembahasan

Akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik dalam Pembiayaan Properti Syariah

Ijarah Muntahiya Bit Tamlil (IMBT) berasal dari dua istilah, yaitu Al-Ijarah yang berarti sewa, dan At-Tamlil yang berarti kepemilikan. Kata Al-Ijarah sendiri berasal dari kata *al-ajru* yang berarti upah atas jasa atau imbalan. IMBT merupakan perpaduan antara dua akad, yakni akad al-Bai' dan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlil. Akad al-Bai' adalah akad jual beli, sedangkan Ijarah Muntahiya Bit Tamlil merupakan kombinasi antara akad sewa (ijarah) dan akad jual beli. Dalam akad IMBT, nasabah menyewa suatu barang atau properti, dan setelah masa sewa berakhir, nasabah memiliki opsi untuk membeli barang tersebut atau menerima hibah dari bank atas barang yang disewa.¹⁷

Dalam buku yang berjudul *Al-Ijarah al-Muntahiya bi Al-Tamlil fi Al-Fiqh Al-Islami*, Fahd al-Hasum menjelaskan bahwa Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlil merupakan akad yang memberikan hak kepada seseorang untuk memiliki manfaat atau kegunaan suatu barang dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, dan disertai dengan pengalihan hak kepemilikan barang tersebut dari pihak pemilik (misalnya lembaga keuangan) kepada penyewa (nasabah) di akhir masa sewa. Pengalihan kepemilikan ini tidak dilakukan secara langsung dalam akad sewa, melainkan menggunakan alternatif yang sesuai dengan syariah, seperti hibah, jual beli dengan harga sisa, atau janji untuk menjual.¹⁸

Dalam Pasal 19 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, mendefinisikan Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlil (IMBT) sebagai salah satu bentuk akad dalam kegiatan pembiayaan syariah, yaitu perjanjian penyediaan dana oleh bank syariah atau lembaga keuangan syariah kepada nasabah dalam bentuk akad sewa menyewa yang disertai dengan rencana pengalihan hak milik atas barang atau jasa, sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Akad ini merupakan bagian dari aktivitas usaha yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, di mana pengalihan

¹⁶ Badai Husain Hasibuan and Dinda Asrona Warni Daulay, "Polemik Keabsahan Poligami: Perbandingan Hukum Keluarga Islam Indonesia Dan Malaysia," *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan Dan Keperdataaan* 10, no. 2 (2024): 347–66. <https://doi.org/10.24952/almaqasid.v10i2.13697>

¹⁷ Iwan Setiawan et al., "Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlil in Indonesia Sharia Financial Institutions," *Ekbis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis* 6, no. 1 (2022): 59–73.

¹⁸ F B Al-Hasun, "Al-Ijarah AlMuntahiyyah Bi Al-Tamlil Fi Al-Fiqh Al-Islam," *Maktabah Misyikah Al-Islamiyyah*, 2005.



kepemilikan tidak dilakukan secara langsung saat akad ijarah disepakati, melainkan dijanjikan akan dilakukan di akhir masa sewa, baik melalui jual beli, hibah, atau bentuk pemindahan lainnya yang sesuai dengan ketentuan syariah.¹⁹

Selain diatur dalam Undang-Undang Perbankan Syariah, konsep Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik (IMBT) juga dijelaskan secara khusus dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik*.²⁰ Dalam fatwa tersebut, IMBT diartikan sebagai akad sewa yang di dalamnya terdapat pilihan bagi penyewa (nasabah) untuk memiliki barang sewaan setelah masa sewa berakhir. Dengan kata lain, IMBT merupakan bentuk perjanjian sewa menyewa (*iijarah*) yang disertai janji (*wa'd*) dari pemilik barang dalam hal ini lembaga keuangan syariah untuk mengalihkan kepemilikan barang kepada penyewa, baik melalui akad jual beli, hibah, maupun bentuk pemindahan hak lainnya. Meskipun sering disebut sebagai “jual beli sewa”, Fatwa DSN-MUI menekankan bahwa penggabungan langsung antara akad sewa dan jual beli tidak diperbolehkan, sehingga mekanismenya harus dijalankan secara terpisah namun terencana, untuk menjaga keabsahan akad dan menghindari praktik yang bertentangan dengan prinsip syariah, seperti *gharar* (ketidakjelasan) dan *riba*.²¹

Sementara itu, menurut Muhammad Syafi'i Antonio dalam karyanya, akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan bentuk transaksi yang menggabungkan unsur akad sewa (*iijarah*) dengan potensi kepemilikan (*tamlik*) di akhir masa sewa. Dalam praktiknya, IMBT bukan sekadar akad sewa biasa, melainkan akad sewa yang diakhiri dengan pengalihan kepemilikan barang kepada penyewa, baik melalui akad jual beli maupun hibah. Inilah yang menjadi pembeda mendasar antara IMBT dan akad ijarah murni, karena dalam ijarah biasa, tidak ada unsur kepemilikan di akhir masa sewa. Dalam konteks pembiayaan syariah, lembaga keuangan syariah (bank) sebagai pihak penyedia dana (*shahibul maal*) memiliki hak untuk menjual atau menghibahkan barang yang sebelumnya

¹⁹ Nurul Muyasarah, “Eksistensi Bank Syariah Dalam Perspektif Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah,” *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (2022): 12–31. [https://doi.org/10.25299/syarikat.2022.vol5\(2\).10657](https://doi.org/10.25299/syarikat.2022.vol5(2).10657)

²⁰ Zahrotul Husna, “Implementasi Fungsi Sosial Perbankan Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Studi Bank Syariah Indonesia Kc Pekalongan Pemuda)” (UIN KH Abdurrahman Wahid Pekalongan, 2024). hlm. 1-29.

²¹ Feby Ayu Amalia, “Tabungan Syariah Dalam Fatwa Dan Perundang-Undangan: Analisis Normatif Terhadap Fatwa DSN-MUI Dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008,” *ISLAMITSCH FAMILIERECHT JOURNAL* 6, no. 1 (2025): 92–123. <https://doi.org/10.32923/ifj.v6i1.5395>



disewakan kepada nasabah, setelah terpenuhi syarat-syarat tertentu yang disepakati dalam akad. Hal ini memungkinkan nasabah memperoleh kepemilikan atas barang secara sah dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, tanpa melanggar ketentuan tentang larangan riba.²²

Akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (IMBT) merupakan akad *hybrid* dalam sistem keuangan syariah yang menggabungkan dua jenis akad secara berurutan, yaitu ijarah (sewa menyewa) dan tamlik (pemindahan kepemilikan). Dalam akad ini, lembaga keuangan syariah seperti bank syariah menyewakan suatu aset, misalnya rumah atau ruko, kepada nasabah selama periode tertentu. Setelah masa sewa berakhir, aset tersebut dialihkan kepemilikannya kepada nasabah, baik melalui akad jual beli terpisah, hibah, maupun wa'd (janji sepihak) yang menjadi dasar perpindahan kepemilikan di akhir periode.²³

Karakteristik utama akad IMBT yang membedakannya dari akad lainnya adalah adanya dua tahapan akad. Tahap pertama adalah akad ijarah yang memberikan hak guna atas aset kepada nasabah dengan pembayaran sewa secara berkala, dan tahap kedua adalah tamlik yang memberikan hak milik atas aset kepada nasabah di akhir masa sewa. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, kedua akad tersebut harus dilakukan secara terpisah untuk menghindari pencampuran akad (*taddis*) dan ketidakjelasan (gharar). Selain itu, akad IMBT bersifat bertahap dan jangka panjang, di mana kepemilikan tidak langsung berpindah di awal kontrak melainkan di akhir masa sewa sesuai syarat yang disepakati. Nasabah membayar sewa secara rutin yang pada akhirnya berkontribusi terhadap kepemilikan aset, sehingga memberikan manfaat ganda yakni hak guna selama masa sewa dan potensi kepemilikan di masa depan. Akad ini juga menghindari unsur riba karena tidak melibatkan pinjaman berbunga, sehingga lebih sesuai dengan prinsip syariah dibandingkan pemberian konvensional.²⁴

Secara teknis, mekanisme pelaksanaan IMBT dalam pemberian properti syariah dimulai dengan identifikasi kebutuhan nasabah yang mengajukan pemberian kepemilikan rumah atau properti lain. Selanjutnya, bank syariah membeli aset yang dimaksud atas nama bank sebagai pemilik awal. Kemudian, dilakukan akad ijarah atau sewa selama jangka

²² Loviatul Arifia and Anna Zakiyah Hastriyana, "Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik," *Jurnal Landraad* 4, no. 1 (2025): 31–48. <https://doi.org/10.59342/jl.v4i1.752>

²³ M Rofi Ulwan Saifullah, "ANALISIS PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRODUK KPR PT. PERUMAHAN ANGGREK DAN BANK BTN DESA BANYUPUTIH KABUPATEN SITUBONDO," *Lex Economica Journal* 3, no. 1 (2025): 217–30. <https://doi.org/10.35719/lexcon.v3i1.48>

²⁴ Pefriyadi Pefriyadi and Fitmawati Fitmawati, "Analisis Perjanjian Pemberian Refinancing Pada Pt Federal International Finance Group Cabang Kepahiang Berdasarkan Akad Ba'i Wa Al-Isti'jar Refinancing" (INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI CURUP, 2025).



waktu tertentu (misalnya 10 atau 15 tahun) di mana nasabah membayar sewa secara berkala. Setelah masa sewa selesai dan pembayaran lunas, dilakukan proses pemindahan kepemilikan melalui akad jual beli baru dengan nilai simbolik, hibah, atau pelaksanaan janji sepihak (*wa'd*) dari bank kepada nasabah. IMBT berperan sebagai solusi strategis dalam menyediakan akses kepemilikan properti secara bertahap dan sesuai dengan prinsip syariah. Dibandingkan dengan akad murabahah (jual beli margin) atau musyarakah mutanaqisah (kemitraan menurun), IMBT menawarkan struktur yang lebih fleksibel, khususnya dalam hal pembiayaan sewa beli (*leasing*) yang dibutuhkan oleh masyarakat kelas menengah ke bawah.²⁵ Dari sisi ekonomi, IMBT memungkinkan lembaga keuangan syariah untuk memiliki aset produktif selama masa sewa, mengurangi risiko gagal bayar melalui skema bertahap, serta menyarar pasar pembiayaan properti tanpa riba yang semakin diminati oleh masyarakat Muslim Indonesia. Namun, efektivitas akad ini sangat bergantung pada pemahaman para pelaku industri, penyusunan kontrak yang sesuai syariah, serta pengawasan ketat dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) agar tidak terjadi penyimpangan seperti pencampuran akad atau ketidakseimbangan risiko antara bank dan nasabah.²⁶

Konstruksi Hukum Ekonomi dalam Akad IMBT pada Pembiayaan Syariah

Idealnya, akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu instrumen pembiayaan dalam sistem ekonomi syariah yang menggabungkan akad sewa (ijarah) dengan akad jual beli (*tamlik*) secara terstruktur. Dalam praktiknya, akad ini banyak digunakan oleh lembaga keuangan syariah untuk pembiayaan aset, khususnya properti, dengan menawarkan skema kepemilikan bertahap yang sesuai dengan prinsip syariah. Seiring berkembangnya industri keuangan syariah di Indonesia, kebutuhan akan pemahaman yang lebih mendalam terhadap konstruksi hukum ekonomi dalam akad IMBT menjadi sangat penting, guna memastikan bahwa setiap pelaksanaan akad tidak hanya sah secara fiqh, tetapi juga efektif, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi Islam serta regulasi nasional yang berlaku.²⁷

²⁵ Ziyad Ulhaq, "Analisis Kesesuaian Akad Qardh Pada Pembiayaan Take Over Menurut Fatwa DSN-MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002 (Studi Pada Bank BRISyariah KC Fatmawati Jakarta)," 2019.

²⁶ Mhd Panogu et al., "Penanganan Pembiayaan Bermasalah Di Bank Sumut Syariah Kcp. Panyabungan," *Jurnal Penelitian Multidisiplin Bangsa* 1, no. 11 (2025): 2003–11. <https://doi.org/10.59837/jpnmb.v1i11.374>

²⁷ Firdaus Muhammad Arwan, "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli," *Millah: Journal of Religious Studies*, 2019, 23–50. <https://doi.org/10.20885/millah.vol19.iss1.art2>



Dalam istilah fiqh, akad secara umum dipahami sebagai tekad atau kesepakatan seseorang untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum, baik yang berasal dari satu pihak seperti dalam akad wakaf, maupun yang melibatkan dua pihak seperti akad jual beli, sewa, wakalah, dan gadai. Adapun rukun utama dalam akad terdiri dari tiga unsur penting, yaitu pelaku akad (para pihak yang terlibat dalam kontrak), objek akad (barang atau jasa yang menjadi pokok transaksi), serta sighah yang berupa ijab dan qabul (penawaran dan penerimaan) sebagai wujud persetujuan kedua belah pihak. Ketiga unsur tersebut harus terpenuhi agar akad menjadi sah dan mengikat secara hukum Islam.²⁸

Menurut Pasal 25 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan didefinisikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang setara dengan beberapa jenis transaksi, antara lain transaksi bagi hasil seperti mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa seperti ijarah atau sewa beli (ijarah muntahiya bittamlik), transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna', transaksi pinjam meminjam berupa piutang qardh, serta transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah. Salah satu bentuk pembiayaan yang sering digunakan dalam perbankan syariah adalah akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Secara etimologis, istilah *al-ijarah* berarti sewa, upah, jasa, atau imbalan. Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), pembiayaan dengan akad ijarah adalah perjanjian pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa disertai pemindahan kepemilikan barang tersebut.²⁹

Sedangkan secara terminologis, para ulama memberikan definisi yang berbeda-beda mengenai akad *ijarah*, antara lain sebagai berikut: Menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* adalah akad yang memberikan izin untuk memiliki manfaat tertentu yang diketahui dan disepakati dari suatu objek yang disewa dengan imbalan tertentu. Definisi ini menekankan pada aspek kepemilikan manfaat atas sesuatu yang disewakan. Sementara itu, ulama Malikiyah memaknai *ijarah* sebagai istilah yang mencakup semua akad yang memberikan kemanfaatan yang bersifat manusiawi, termasuk manfaat yang dapat dipindahkan kepada

²⁸ Deva Nabilah, Shofwatul Alaqoh, and Benny Sultan, "AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK PERBANKAN SYARIAH SEBAGAI SEWA MANFAAT: AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK PERBANKAN SYARIAH SEBAGAI SEWA MANFAAT," *KASBANA: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 4, no. 2 (2024): 82–94. <https://doi.org/10.53948/kasbana.v4i2.153>

²⁹ Ilham Abdi Prawira, "Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah," *Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Hukum* 53, no. 1 (2019): 59–85. <https://doi.org/10.14421/ajish.v53i1.641>



pihak lain. Dalam pandangan ulama Syafi'iyah, *ijarah* adalah akad yang bertujuan memberikan manfaat atas harta yang bersifat mubah (diperbolehkan) dan dapat dipertukarkan, dengan adanya imbalan yang telah ditentukan secara jelas. Sedangkan menurut ulama Hanabilah, *ijarah* diartikan sebagai akad pemanfaatan harta benda yang bersifat mubah untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu pula. Definisi-definisi ini secara umum sejalan dalam menekankan bahwa *ijarah* merupakan kontrak yang melibatkan pemindahan hak guna manfaat atas suatu objek selama periode tertentu dengan imbalan yang disepakati, tanpa memindahkan kepemilikan objek itu sendiri.³⁰

Sementara menurut pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 107, *ijarah* didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu aset untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa disertai pemindahan kepemilikan atas aset tersebut. Sedangkan pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik merupakan salah satu bentuk penyaluran dana oleh bank syariah yang bertujuan memberikan dana untuk penyewaan barang atau jasa kepada nasabah yang membutuhkan. Ketentuan mengenai akad *ijarah* ini juga diatur secara spesifik dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No. 9/DSN-MUI/VI/2000 tentang pembiayaan *ijarah*. Dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dijelaskan bahwa akad pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) diperbolehkan dengan beberapa ketentuan penting. Pertama, seluruh rukun dan syarat yang berlaku pada akad *ijarah* pada umumnya sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000, juga harus dipenuhi dalam pelaksanaan akad IMBT. Kedua, perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati secara bersamaan saat akad *ijarah* ditandatangani. Selain itu, hak dan kewajiban masing-masing pihak harus dijelaskan secara rinci dalam akad tersebut untuk memastikan kejelasan dan kepastian hukum bagi bank dan nasabah.³¹

Berbagai metode alih kepemilikan dalam akad ijarah muntahiyah bittamlik dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain: Pertama, hibah di akhir periode sewa, yaitu ketika aset yang disewa dihibahkan kepada penyewa setelah masa sewa berakhir; Kedua, pembelian dengan harga pasar pada akhir periode, dimana penyewa membeli aset tersebut

³⁰ Neni Hardiati, F Fitriani, and Tia Kusmawati, "Akad Ijarah Dalam Perspektif Fuqaha Serta Relevansinya Terhadap Perkembangan Ekonomi," *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 1, no. 10 (2024): 187–96. <https://doi.org/10.5281/zenodo.11204342>

³¹ Rina Febrianti, "Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Pembiayaan RAHN (Gadai Emas) Berdasarkan Pernyataan Akuntansi Keuangan 107 (Ijarah) Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Padasuka" (Uin Sunan Gunung Djati Bandung, 2020). hlm. 1-25.



sesuai dengan harga yang berlaku saat masa sewa selesai; Ketiga, pembelian dengan harga ekuivalen selama periode sewa, yakni penyewa dapat membeli aset sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga yang telah disepakati sebagai ekuivalen; dan keempat, alih kepemilikan secara bertahap selama periode sewa, di mana perpindahan hak milik dilakukan secara bertahap seiring dengan pembayaran sewa yang berjalan.³²

Dalam perspektif hukum ekonomi, akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) harus menjunjung tinggi prinsip-prinsip utama seperti keadilan ('*adl*), keseimbangan (*tawazun*), serta menghindari unsur gharar (ketidakjelasan) dan riba (bunga). Keadilan dalam akad ini berarti hak dan kewajiban antara bank sebagai pemilik aset dan nasabah sebagai penyewa harus proporsional dan tidak memberatkan salah satu pihak. Prinsip keseimbangan mengharuskan pembagian risiko dan manfaat dalam transaksi dilakukan secara adil, sehingga kedua pihak mendapatkan manfaat yang setara dari akad tersebut. Akad IMBT yang ideal harus menghindari unsur ketidakpastian atau gharar yang dapat menimbulkan perselisihan, misalnya melalui kejelasan objek sewa, besaran pembayaran, dan durasi sewa yang transparan. Larangan riba juga harus ditegakkan dengan memastikan tidak ada tambahan biaya atau bunga yang dibebankan dalam pembayaran sewa atau proses alih kepemilikan.³³

Salah satu aspek penting yang harus diperhatikan dalam akad IMBT adalah pemisahan yang jelas antara akad *ijarah* (sewa) dan *tamlil* (pemindahan kepemilikan). Pemisahan ini merupakan syarat mutlak agar akad memenuhi kaidah syariah, mencegah pencampuran kontrak (*tadlis*), dan menghindari praktik yang mengandung gharar. Dengan memisahkan kedua akad tersebut, nasabah jelas memahami bahwa pada awalnya yang diperoleh adalah hak guna atas barang, dan kepemilikan akan dialihkan melalui akad terpisah setelah masa sewa selesai.³⁴

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 27/DSN-MUI/III/2002 menjadi rujukan normatif utama dalam pelaksanaan akad IMBT di

³² Faradila Kusuma Jati and Muhammad Akhyar Adnan, "Evaluasi Kebutuhan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Untuk Industri Gadai Syariah," *Reviu Akuntansi Dan Bisnis Indonesia* 2, no. 1 (2018): 75–91. <https://doi.org/10.18196/rab.020122>

³³ Amir Amir and Siti Faizeh, "Penerapan PSAK 107 Pada Pembiayaan Gadai Syariah (Studi Kasus KSPPS BMT NU Jawa Timur Cabang Tlogosari Bondowoso)," *Mazinda: Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan Bisnis* 2, no. 1 (2024): 26–39. <https://doi.org/10.35316/mazinda.v1i2.4473>

³⁴ Radila M H Arifin, Grace B Nangoi, and Lidia M Mawikere, "Analisis Perlakuan Akuntansi Gadai Emas Syariah Berdasarkan PSAK 107 Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Manado," *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 7, no. 3 (2019). hlm. 1-37.



Indonesia. Fatwa ini secara tegas mengatur tata cara pelaksanaan akad, termasuk kewajiban pemisahan akad sewa dan akad alih kepemilikan, syarat sahnya akad, dan ketentuan tentang hak serta kewajiban pihak-pihak yang terlibat. Fatwa ini juga menegaskan bahwa segala bentuk akad IMBT harus bebas dari unsur riba, gharar, dan tidak menimbulkan ketidakadilan bagi salah satu pihak. Selain itu, fatwa ini menjadi pedoman bagi lembaga keuangan syariah dalam merancang produk pembiayaan IMBT agar sesuai dengan prinsip syariah dan mendukung perkembangan industri keuangan Islam di Indonesia. Dalam konteks regulasi perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga mengatur mekanisme pembiayaan berbasis akad syariah, termasuk IMBT. Regulasi ini mengamanatkan lembaga keuangan syariah untuk memastikan bahwa seluruh produk pembiayaan, termasuk IMBT, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan mendapat pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS). Pengawasan ini penting untuk menjaga kepatuhan pada fatwa DSN-MUI serta ketentuan perundang-undangan, sekaligus memastikan keamanan dan keadilan bagi nasabah.³⁵

Tantangan Praktis dan Rekomendasi Pengembangan Akad IMBT di Indonesia

Dalam perbankan syariah di Indonesia, pelaksanaan akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik yang mendukung maupun yang menghambat. Salah satu faktor penunjang utama keberhasilan implementasi akad IMBT di bank syariah adalah adanya regulasi yang jelas dan tegas dari pemerintah serta otoritas jasa keuangan. Regulasi tersebut memberikan landasan hukum yang kuat sekaligus menjamin keamanan bagi semua pihak terkait dalam menjalankan produk dan layanan perbankan syariah. Beberapa regulasi penting yang menjadi acuan dalam pelaksanaan IMBT meliputi Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes), serta Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 mengenai Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Peningkatan kesadaran dan pemahaman nasabah mengenai keuntungan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah menjadi salah satu faktor pendukung dalam pelaksanaan akad IMBT di bank syariah. Tingginya permintaan terhadap produk perbankan yang berlandaskan prinsip

³⁵ S H Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* (Sinar Grafika, 2022). hlm. 1-33.



syariah, serta kesadaran masyarakat akan pentingnya melakukan transaksi keuangan yang sesuai dengan ajaran Islam, turut menjadi pendorong utama perkembangan perbankan syariah.³⁶

Bank syariah telah membangun infrastruktur yang memadai, termasuk menciptakan inovasi produk pembiayaan berbasis akad IMBT. Dengan menghadirkan produk-produk syariah yang lebih fleksibel dan sesuai dengan kebutuhan nasabah, seperti pembiayaan menggunakan akad ijarah muntahiya bittamlik, lembaga keuangan syariah di Indonesia berpotensi berkembang pesat dan memperoleh pengakuan yang kuat dalam ranah ekonomi serta keuangan syariah. Selain faktor-faktor pendukung, terdapat sejumlah tantangan yang menjadi penghambat dalam optimalisasi akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Meskipun kesadaran masyarakat terhadap produk syariah meningkat, masih banyak nasabah yang kurang memahami mekanisme IMBT, sehingga menimbulkan keraguan dalam penerapannya. Akad IMBT sendiri merupakan kombinasi antara akad sewa (ijarah) dan akad jual beli, yang menambah tingkat kompleksitas dalam pengelolaan operasional bank syariah. Oleh karena itu, IMBT memerlukan sistem dan prosedur yang solid agar dapat diimplementasikan secara efektif, mengingat adanya proses pemindahan hak guna manfaat (Intiqol al-manfaah) serta opsi pemindahan kepemilikan (Intiqol al-milkiyah) terhadap objek sewa berdasarkan janji pemilik aset.³⁷

Dalam konteks pelaksanaan IMBT, penerapan Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 sangat krusial untuk memberikan kepastian hukum dan menjaga keberlanjutan kontrak, khususnya dalam transaksi yang melibatkan akad wa'd (janji sepihak). Setelah masa sewa berakhir, diperlukan akad pemindahan kepemilikan yang baru, yang dapat dilakukan melalui mekanisme hibah ataupun jual beli, guna memastikan legalitas dan kejelasan kepemilikan bagi nasabah. Dengan demikian, tantangan utama tidak hanya pada aspek pemahaman nasabah, tetapi juga pada kesiapan lembaga keuangan syariah dalam mengelola kompleksitas akad serta memenuhi kepatuhan terhadap ketentuan syariah yang berlaku. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) membawa risiko kredit yang relatif lebih tinggi dibandingkan dengan akad jual beli konvensional. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan fluktuasi angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, karena

³⁶ Peraturan Mahkamah Agung Nomor, "Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah," *Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia*, 2AD.

³⁷ Nur Frita, Ikhwan Hamdani, and Abrista Devi, "Pengaruh Inklusi Keuangan Dan Bank Syariah Terhadap Infrastruktur Nasional Dan Pertumbuhan Ekonomi Dalam Program SDGs," *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam* 3, no. 1 (2022): 155–82. <https://doi.org/10.47467/elmal.v3i1.690>



revisi terhadap harga sewa (ujrah) dapat terjadi, sehingga berpotensi mengganggu arus kas (cash flow) nasabah. Selain itu, akad IMBT juga menghadapi risiko pemasaran yang lebih besar dibandingkan akad-akad lainnya, karena biaya yang dikenakan cenderung lebih mahal akibat adanya pengenaan pajak berganda.³⁸

Selain itu, sering terjadi pencampuran akad antara ijarah dan tamlik dalam satu kontrak tanpa pemisahan yang jelas, yang melanggar ketentuan fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Praktik ini menimbulkan unsur gharar (ketidakjelasan) dan bisa mengarah pada manipulasi kontrak sehingga merugikan salah satu pihak, biasanya nasabah. Kurangnya transparansi dalam penyusunan kontrak serta minimnya edukasi kepada nasabah terkait hak dan kewajiban juga memperparah masalah ini, sehingga menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap produk IMBT. Dampak dari kendala-kendala tersebut sangat signifikan terhadap keadilan transaksi dan citra perbankan syariah. Ketidakseimbangan risiko dan penyimpangan praktik akad dapat mengakibatkan ketidakpuasan nasabah, potensi sengketa hukum, serta melemahkan posisi bank syariah dalam persaingan dengan lembaga keuangan konvensional. Kondisi ini juga berisiko menurunkan minat masyarakat untuk menggunakan produk pembiayaan syariah yang sebenarnya sangat potensial untuk berkembang.³⁹

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan langkah perbaikan yang komprehensif. Regulasi terkait akad IMBT harus diperkuat dengan memberikan ketentuan yang lebih rinci mengenai pembagian risiko dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, edukasi yang intensif dan berkelanjutan kepada nasabah dan pelaku industri perlu dilakukan agar pemahaman terhadap akad IMBT menjadi lebih baik dan pelaksanaan akad sesuai dengan prinsip syariah. Pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) harus ditingkatkan, termasuk audit kepatuhan secara rutin untuk mencegah praktik penyimpangan dan memastikan kontrak yang diterapkan transparan serta adil. Menghadapi berbagai tantangan tersebut, pelaksanaan akad IMBT memerlukan perhatian dan penanganan khusus. Aspek edukasi nasabah perlu diperkuat agar pemahaman terhadap mekanisme dan manfaat akad ini lebih baik. Di sisi lain, bank syariah harus meningkatkan

³⁸ Muhammad Fauzan and Wahyu Akbar, "Peran Bank Syariah Indonesia Sebagai Lembaga Intermediasi Dana Sukuk Untuk Pembiayaan Infrastruktur Kementerian Agama Di Palangka Raya.," *Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah* 11, no. 1 (2025). hlm. 1-40.

³⁹ Mohamad Torik Langlang Buana, Sofyan Halim, and Muhyarsyah Muhyarsyah, "Analisis Faktor Eksternal Dan Internal Pembiayaan Bank Syariah Pada Sektor Konstruksi," *Techno-Socio Ekonomika* 16, no. 1 (2023): 94–106.

sistem operasional agar dapat mengelola risiko dengan efektif, serta memastikan kepastian hukum yang jelas melalui implementasi fatwa dan regulasi yang berlaku. Selain itu, strategi pemasaran yang efektif dan transparan juga penting untuk mengatasi resistensi pasar dan meningkatkan minat nasabah terhadap produk pembiayaan IMBT.

D. Penutup

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan bentuk pembiayaan properti yang sesuai dengan prinsip hukum ekonomi Islam, yang menekankan keadilan ('adl), keseimbangan (tawazun), serta menghindari gharar dan riba. Fatwa DSN-MUI No. 27/III/2002 berperan penting sebagai pedoman normatif dalam pelaksanaan IMBT di Indonesia, terutama dalam memastikan pemisahan akad sewa (ijarah) dan pemindahan kepemilikan (tamlik) agar sesuai dengan syariah. Namun, pelaksanaan akad ini di lapangan masih menghadapi tantangan seperti ketimpangan pembagian risiko, kurangnya pemahaman nasabah, dan praktik penyimpangan yang dapat mengganggu keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, penguatan regulasi, edukasi kepada nasabah dan pelaku industri, serta pengawasan Dewan Pengawas Syariah sangat diperlukan untuk menjamin kepatuhan syariah dan meningkatkan kualitas pembiayaan. Dengan implementasi yang tepat sesuai fatwa dan regulasi, akad IMBT berpotensi menjadi alternatif pembiayaan properti yang etis dan berkeadilan sekaligus mendukung perkembangan ekonomi dan keuangan syariah secara berkelanjutan di Indonesia.

REFERENSI

- Ali Hamzah, "Pemikiran Ekonomi Islam Kontemporer: Kajian Teoritis Muhammad Abdul Mannan Tentang Distribusi," *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum* 18, no. 1 (2020). hlm. 22-28. <https://doi.org/10.32694/qst.v18i1.801>
- Amir Amir and Siti Faizeh, "Penerapan PSAK 107 Pada Pembiayaan Gadai Syariah (Studi Kasus KSPPS BMT NU Jawa Timur Cabang Tlogosari Bondowoso)," *Mazinda: Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan Bisnis* 2, no. 1 (2024): 26–39. <https://doi.org/10.35316/mazinda.v1i2.4473>
- Badai Husain Hasibuan and Dinda Asrona Warni Daulay, "Polemik Keabsahan Poligami: Perbandingan Hukum Keluarga Islam Indonesia Dan Malaysia," *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan Dan Kependidikan* 10, no. 2 (2024): 347–66. <https://doi.org/10.24952/almaqasid.v10i2.13697>
- Budi Harianto and Budi Dharma, "Maslahah Dalam Ekonomi Islam Kontemporer Studi Filsafat Ekonomi Islam," *Islamijah: Journal of Islamic Social Sciences* 3, no. 3 (2024): 193–204. <http://dx.doi.org/10.30821/islamijah.v3i3.14720>



Deva Nabilah, Shofwatul Alaqqoh, and Benny Sultan, “Akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik Perbankan Syariah Sebagai Sewa Manfaat: Akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik Perbankan Syariah Sebagai Sewa Manfaat,” *KASBANA: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 4, no. 2 (2024): 82–94. <https://doi.org/10.53948/kasbana.v4i2.153>

F B Al-Hasun, “Al-Ijarah AlMuntahiya Bi Al-Tamlik Fi Al-Fiqh Al-Islam,” *Maktabah Misyakah Al-Islamiyyah*, 2005.

Fairuz‘Ainun N’aim, Muhammad Adieb, and Ummu Aemanah, “Penerapan Prinsip Al-‘Adl Dan Al-Tawazun Dalam Regulasi Pajak Terhadap Badan Usaha Syariah,” *Journal Of Islamic Business Law* 2, no. 1 (2025): 51–63.

Faradila Kusuma Jati and Muhammad Akhyar Adnan, “Evaluasi Kebutuhan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Untuk Industri Gadai Syariah,” *Reviu Akuntansi Dan Bisnis Indonesia* 2, no. 1 (2018): 75–91. <https://doi.org/10.18196/rab.020122>

Febby Ayu Amalia, “Tabungan Syariah Dalam Fatwa Dan Perundang-Undangan: Analisis Normatif Terhadap Fatwa DSN-MUI Dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008,” *ISLAMITSCH FAMILIERECHT JOURNAL* 6, no. 1 (2025): 92–123. <https://doi.org/10.32923/ifj.v6i1.5395>

Firdaus Muhammad Arwan, “Ijarah Muntahiyyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli,” *Millah: Journal of Religious Studies*, 2019, 23–50. <https://doi.org/10.20885/millah.vol19.iss1.art2>

Gusnanda ELJAMBAKI et al., “Prinsip Al-Iqtishad Dalam Konsep Ekonomi Islam Perspektif Al-Qur'an,” *JUPSI: Jurnal Pusat Studi Islam* 1, no. 2 (2025): 45–54. <https://doi.org/10.14825/wq7hn504>

Habibah Moslem, “Analisis Deskriptif Pemikiran Ekonomi Islam Kontemporer Di Indonesia,” *Taraadin: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 3, no. 1 (2022): 30–55. <https://doi.org/10.24853/trd.3.1.30%20-%2055>

Helwatin Imaniyah and Anna Zakiyah Hastriana, “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah,” *Jurnal Landraad* 3, no. 1 (2024): 220–30. <https://doi.org/10.59342/jl.v3i1.507>

Ilham Abdi Prawira, “Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah,” *Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Hukum* 53, no. 1 (2019): 59–85. <https://doi.org/10.14421/ajish.v53i1.641>

Iwan Setiawan et al., “Hybrid Contracts in Leasing and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik in Indonesia Sharia Financial Institutions,” *Ekbis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis* 6, no. 1 (2022): 59–73.

Loviatul Arifia and Anna Zakiyah Hastriyana, “Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik,” *Jurnal Landraad* 4, no. 1 (2025): 31–48. <https://doi.org/10.59342/jl.v4i1.752>



M Rofi Ulwan Saifullah, “Analisis Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Produk Kpr Pt. Perumahan Anggrek Dan Bank Btn Desa Banyuputih Kabupaten Situbondo,” *Lex Economica Journal* 3, no. 1 (2025): 217–30. <https://doi.org/10.35719/lexcon.v3i1.48>

Mhd Panogu et al., “Penanganan Pembiayaan Bermasalah Di Bank Sumut Syariah Kcp. Panyabungan,” *Jurnal Penelitian Multidisiplin Bangsa* 1, no. 11 (2025): 2003–11. <https://doi.org/10.59837/jpnmb.v1i11.374>

Mohamad Torik Langlang Buana, Sofyan Halim, and Muhyarsyah Muhyarsyah, “Analisis Faktor Eksternal Dan Internal Pembiayaan Bank Syariah Pada Sektor Konstruksi,” *Techno-Socio Ekonomika* 16, no. 1 (2023): 94–106.

Muhammad Fauzan and Wahyu Akbar, “Peran Bank Syariah Indonesia Sebagai Lembaga Intermediasi Dana Sukuk Untuk Pembiayaan Infrastruktur Kementerian Agama Di Palangka Raya..,” *Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah* 11, no. 1 (2025). hlm. 1-40.

Neni Hardiati, F Fitriani, and Tia Kusmawati, “Akad Ijarah Dalam Perspektif Fuqaha Serta Relevansinya Terhadap Perkembangan Ekonomi,” *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 1, no. 10 (2024): 187–96. <https://doi.org/10.5281/zenodo.11204342>

Nur Frita, Ikhwan Hamdani, and Abrista Devi, “Pengaruh Inklusi Keuangan Dan Bank Syariah Terhadap Infrastruktur Nasional Dan Pertumbuhan Ekonomi Dalam Program SDGs,” *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam* 3, no. 1 (2022): 155–82. <https://doi.org/10.47467/elmal.v3i1.690>

Nur Wahyuni et al., “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Pembiayaan Bank Syariah Di Sulawesi Selatan,” *Jurnal Pengembangan Bisnis Dan Ekonomi* 6, no. 3 (2025).

Nurul Muyasaroh, “Eksistensi Bank Syariah Dalam Perspektif Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah,” *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (2022): 12–31. [https://doi.org/10.25299/syarikat.2022.vol5\(2\).10657](https://doi.org/10.25299/syarikat.2022.vol5(2).10657)

Pefriyadi Pefriyadi and Fitmawati Fitmawati, “Analisis Perjanjian Pembiayaan Refinancing Pada Pt Federal International Finance Group Cabang Kepahiang Berdasarkan Akad Ba’i Wa Al-Isti’jar Refinancing” (Institut Agama Islam Negeri Curup, 2025).

Peraturan Mahkamah Agung Nomor, “Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah,” *Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia*, 2AD.

Radila M H Arifin, Grace B Nangoi, and Lidia M Mawikere, “Analisis Perlakuan Akuntansi Gadai Emas Syariah Berdasarkan PSAK 107 Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Manado,” *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 7, no. 3 (2019). hlm. 1-37.

Rangga Suganda, “Metode Pendekatan Yuridis Dalam Memahami Sistem Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah,” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 3 (2022): 2859–66. <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6485>



Rina Febrianti, “Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Pembiayaan RAHN (Gadai Emas) Berdasarkan Pernyataan Akuntansi Keuangan 107 (Ijarah) Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Padasuka” (Uin Sunan Gunung Djati Bandung, 2020). hlm. 1-25.

Ririn Anjani Rangkuti and Muhammad Arif, “Pemikiran Ekonomi Islam M. Umer Chapra Dalam Konteks Era Kontemporer,” *Jurnal Ilmiah Research Student* 1, no. 3 (2024): 348–52. <https://doi.org/10.61722/jirs.v1i3.605>

Rizky Ahmadi Hasibuan, Pitri Hutabarat, and Melani Putri Parapat, “Metode Tafsir Al-Qur'an; Analisis Keuntungan Tantangan Dan Perbandingan Antara Era Digital Dan Tradisional,” *Al FAWATIH: Jurnal Kajian Al Quran Dan Hadis* 6, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.24952/alfawatih.v6i1.14298>

S H Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* (Sinar Grafika, 2022). hlm. 1-33.

Sidi Ahyar Wiraguna, “Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia,” *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024). <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>

Suci Ramadhan et al., “Analysis of Fatwa Regarding Sharia Credit Cards and Their Relevance to the Development of Islamic Banking in Indonesia and Bahrain,” *Ulul Albab: Jurnal Studi Dan Penelitian Hukum Islam* 7, no. 1 (2023): 15–33.

Vidairotul Hamdiah and Muhammad Arif, “Pemikiran Ekonomi Islam Pada Era Kontemporer Muhammad Abdul Manan,” *Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora* 5, no. 03 (2023): 77–87.

Windari Windari, “Kontrak Jasa: Ijarah Dan Ijarah Muntahiyyah Muntahiya Bit Tamlik,” *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Keislaman* 12, no. 1 (2024): 48–59. <https://doi.org/10.24952/masharif.v12i1.11068>

Yulia Hafizah and Erissa Nilasari, “Gerakan Ekonomi Islam Kontemporer: Studi Terhadap Perkembangan Mitra Koperasi Syariah 212 Di Kalimantan Selatan,” *At-Taradhi: Jurnal Studi Ekonomi* 11, no. 1 (2020): 1–17. <https://doi.org/10.18592/at-taradhi.v11i1.3609>

Zahrotul Husna, “Implementasi Fungsi Sosial Perbankan Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Studi Bank Syariah Indonesia Kc Pekalongan Pemuda)” (UIN KH Abdurrahman Wahid Pekalongan, 2024).

Ziyad Ulhaq, “Analisis Kesesuaian Akad Qardh Pada Pembiayaan Take Over Menurut Fatwa DSN-MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002 (Studi Pada Bank BRISyariah KC Fatmawati Jakarta,” 2019.