

Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik: Tantangan dan Peluang

Received:
17 September 2025
Accepted:
23 September 2025
Published:
25 September 2025

^{1*}Muhammad Romi, ²Miftahurrahmah, ³Mawardi
^{1,2}*Sekolah Tinggi Agama Islam Hubbulwathan Duri*
³*Sekolah Tinggi Agama Islam Al Azhar Pekanbaru*
E-mail: ¹muhammadromi258@gmail.com,
²miftahsuharto97@gmail.com, ³mawardi.dalimunthe@gmail.com

*Corresponding Author

Abstract: *This study aims to analyze the validity of IMBT, identify regulatory and implementation challenges, and map opportunities for its future development. The research method used is library research with a descriptive qualitative approach. Data were obtained through a literature review of laws and regulations, fatwas, books, and journals related to IMBT. The analysis was conducted by examining the conformity of IMBT provisions according to fiqh muamalah and national regulations, including DSN-MUI Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002, the Compilation of Sharia Economic Law, the Sharia Banking Law, and Bank Indonesia regulations. The results show that IMBT has a strong legal basis both in sharia and positive law. However, its implementation faces several obstacles such as the lack of specific regulations that regulate it in detail, lack of synchronization of regulations between authorities, differences in interpretation of asset maintenance and ownership transfer mechanisms, the risk of default, and low sharia financial literacy. Therefore, it is recommended to harmonize regulations between authorities, establish a special law for IMBT, develop transparent contract standards, improve Islamic financial literacy, and implement appropriate risk management to strengthen the attractiveness of IMBT in Islamic financing.*

Keywords: *ijarah muntahiyah bit tamlik; challenges and opportunities; harmonization of regulations; sharia financial literacy*

This is an open access article under the CC BY-SA License.



Corresponding Author:

Muhammad Romi
Sekolah Tinggi Agama Islam Hubbulwathan Duri
muhammadromi258@gmail.com



Pendahuluan

Perkembangan muamalah kontemporer telah menghadirkan berbagai inovasi transaksi keuangan yang berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi masyarakat. Salah satu bentuk inovasi tersebut adalah Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT), yaitu akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan. Model pembiayaan ini tidak ditemukan secara eksplisit dalam literatur fikih klasik karena bentuknya belum dikenal pada masa awal perkembangan hukum Islam. IMBT lahir sebagai respons terhadap tuntutan masyarakat modern yang menginginkan skema pembiayaan yang menggabungkan unsur sewa (*ijarah*) dan pengalihan kepemilikan (*tamlik*) dalam satu rangkaian transaksi.¹

Industri keuangan syariah di Indonesia terus berkembang dengan menawarkan instrumen keuangan inovatif, termasuk akad IMBT yang memadukan manfaat sewa dan kepemilikan. Dalam praktiknya, nasabah dapat menggunakan aset seperti kendaraan, properti, atau barang modal selama periode tertentu, kemudian memiliki opsi untuk menjadi pemilik di akhir kontrak. Fleksibilitas dan adaptabilitas akad ini menjadikannya populer di berbagai sektor. Meski demikian, sifat ganda dari IMBT juga menimbulkan kompleksitas, khususnya terkait kepastian hukum dan kesesuaian dengan prinsip syariah serta regulasi nasional.²

Dari sudut pandang syariah, IMBT merupakan turunan dari akad *ijarah* dengan tambahan klausul perpindahan kepemilikan. Oleh karena itu, pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) agar tetap berada dalam koridor syariah yang sah.³ Namun, penerapan di lapangan tidak jarang menimbulkan perdebatan karena berpotensi mengandung unsur *gharar*, terutama dalam penentuan status pembayaran angsuran yang bisa ditafsirkan sebagai sewa atau cicilan pembelian. Hal ini memunculkan pertanyaan terkait keabsahan akad tersebut di mata syariah.

Tantangan lainnya datang dari sisi hukum positif. Hingga kini, Indonesia belum memiliki regulasi khusus yang mengatur akad IMBT secara detail. Ketentuan yang digunakan masih merujuk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan kategori perjanjian tidak bernama pada Pasal 1319 KUH Perdata.⁴ Kondisi ini menimbulkan celah hukum yang berpotensi menyebabkan perbedaan interpretasi di lapangan, terutama ketika terjadi sengketa. Selain itu, praktik penyimpangan seperti pemindahan kepemilikan sebelum masa sewa berakhir bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 27 Tahun 2002.⁵

Penelitian yang dilakukan oleh Munif (2016) dengan judul “Analisis Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia” menyimpulkan bahwa IMBT dalam perspektif Islam telah memenuhi persyaratan meskipun

¹ Muhammad Syarif Hidayatullah, “Analisis Aspek Prosedural dan Substansial dalam Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik di Lembaga Keuangan Syariah,” *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2021): 75–100.

² Fitriani Arief et al, “Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Pembiayaan Bank Syariah di Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Al-Tsarwah* 7, no. 1 (2024): 80–87.

³ Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi, “Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta Notaris,” *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 3 (2022): 411–420.

⁴ Dzakkiyah Rusydatul Umam et al, “Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Brawijaya Law Student Journal* 1, no. 2 (2014): 1-20.

⁵ Sisminawati dan Ahmad Suminto, “Dualisme Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT) Perspektif Fiqh Muamalah,” *Musyarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)* 1, no. 1 (2021): 80–88.

terdapat beberapa perbedaan pendapat, akan tetapi mayoritas ahli hukum Islam sepakat bahwa IMBT diperbolehkan. Selain itu, jika dilihat dari perspektif hukum positif di Indonesia, IMBT termasuk dalam perjanjian anonim (pasal 1319) yang muncul karena adanya kebebasan untuk menyelesaikan suatu perjanjian (pasal 1338), dan IMBT telah memenuhi kriteria transaksi hukum (pasal 1320).⁶ Hal ini juga sejalan dengan penelitian Dzubyhan (2019) yang menyimpulkan bahwa dalam perspektif hukum Islam IMBT telah memenuhi prinsip, pilar, dan syarat-syarat dalam akad. Para ahli ekonomi kontemporer pun berpendapat bahwa hukum IMBT diperbolehkan.⁷ Arief (2024) dalam hasil penelitiannya menunjukkan bahwa regulasi dari Bank Indonesia dan Fatwa DSN-MUI, serta meningkatnya pemahaman nasabah, mendukung implementasi akad IMBT di Perbankan Syariah. Namun, terdapat beberapa tantangan dalam implementasi akad IMBT, yaitu kurangnya pemahaman nasabah tentang akad IMBT, kompleksitas operasional, risiko kredit yang lebih besar, dan risiko pemasaran yang tinggi.⁸

Berdasarkan telaah literatur, penelitian mengenai IMBT lebih banyak berfokus pada aspek hukum atau fikih semata, sementara kajian komprehensif yang menggabungkan perspektif ekonomi syariah, tantangan implementasi, dan peluang pengembangan masih terbatas. Hal ini menunjukkan adanya gap penelitian yang perlu diisi, terutama terkait analisis integratif yang mengaitkan landasan normatif syariah dengan kebutuhan pasar dan kerangka hukum nasional. Keterbatasan studi terdahulu juga tampak pada kurangnya pembahasan tentang strategi mitigasi risiko dan inovasi model akad agar tetap kompetitif namun *syariah compliant*.

Penelitian ini menawarkan kebaruan dengan mengkaji IMBT tidak hanya dari sisi kepatuhan syariah dan hukum positif, tetapi juga dalam konteks peluang ekonomi syariah di era modern. Pendekatan ini memberikan perspektif ganda: *pertama*, sebagai instrumen pembiayaan yang mendukung pertumbuhan sektor riil; *kedua*, sebagai inovasi akad yang dapat disesuaikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tanpa melanggar prinsip syariah. Analisis akan memadukan kajian normatif dengan evaluasi praktik aktual di lembaga keuangan syariah.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan IMBT, mengidentifikasi tantangan regulasi dan implementasi, serta memetakan peluang pengembangannya di masa depan. Hasil penelitian diharapkan memberikan implikasi praktis bagi perbankan syariah dalam memperbaiki desain akad dan prosedur pelaksanaan, memperkuat regulasi yang lebih spesifik, serta mengedukasi masyarakat tentang manfaat dan risiko IMBT. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi terhadap penguatan industri keuangan syariah yang berkelanjutan dan sesuai maqasid syariah.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis

⁶ Nasrulloh Ali Munif, "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia," *AHKAM* 4, no. 1 (2016): 57–80.

⁷ Daffa Muhammad Dzubyhan et al, "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (2019): 181–196.

⁸ Fitriani Arief et al, "Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Pembiayaan Bank Syariah di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Al-Tsarwah* 7, no. 1 (2024): 80–87.

untuk mengkaji IMBT secara mendalam dari perspektif ekonomi syariah. Pendekatan ini dipilih karena mampu menggambarkan fenomena secara komprehensif serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah dan regulasi yang berlaku di Indonesia. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan praktisi perbankan syariah, akademisi, dan pakar hukum ekonomi syariah yang memiliki kompetensi di bidang IMBT. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup literatur klasik dan kontemporer, peraturan perundang-undangan, Fatwa DSN-MUI Nomor 27 Tahun 2002, buku, artikel ilmiah, dan laporan resmi lembaga keuangan syariah.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh landasan teori dan kerangka hukum, serta wawancara mendalam untuk mendapatkan perspektif empiris terkait praktik IMBT. Narasumber dipilih secara purposive, yaitu mereka yang memahami aspek hukum dan teknis penerapan akad ini. Analisis data dilakukan dengan analisis isi (*content analysis*) untuk mengidentifikasi prinsip-prinsip syariah yang relevan, memeriksa kesesuaian implementasi IMBT dengan ketentuan DSN-MUI dan hukum positif, serta mengevaluasi tantangan dan peluang pengembangannya. Validitas data dijaga melalui triangulasi sumber, yaitu membandingkan hasil wawancara, literatur, dan dokumen resmi guna memastikan keakuratan informasi.

Konsep Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) memiliki susunan kata terdiri dari “*at-ta’jir/al-ijarah*” (sewa) dan “*at-tamlik*” (kepemilikan). *At-ta’jir* secara etimologi berasal dari kata “*al-ajru*”, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan dan bisa dimaksudkan sebagai pahala. Adapun “*al-ijarah*” (nama bentuk upah), yaitu suatu pemberian dalam bentuk upah terhadap suatu pekerjaan. Sedangkan “*at-tamlik*” secara etimologi bermakna menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah, *tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak.⁹ Sehingga secara terminologi, dapat disimpulkan bahwa IMBT merupakan akad sewa yang disertai dengan kepemilikan, atau bisa juga diartikan sebagai sewa yang diikuti dengan opsi pembelian.¹⁰

Pendapat lain mengatakan bahwa IMBT merupakan kombinasi antara akad *ijarah* (sewa) dan akad jual beli. Perbedaan IMBT dengan *ijarah* biasa adalah terletak pada membeli barang diakhir masa kontrak. Sedangkan perbedaan IMBT dengan akad jual beli terletak pada pemanfaatan barang terlebih dahulu melalui skema sewa (*ijarah*) sebelum proses jual belinya dilakukan.¹¹

Dalam ketentuan Pasal 322 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 bahwa akad IMBT tidak ada pengaturan mengenai rukun dan syarat. Akan tetapi rukun dan syarat pada *ijarah* berlaku pula diterapkan dalam pelaksanaan IMBT.¹² *Pertama*, rukun *ijarah* yang terdiri dari *musta’jir* (pihak

⁹ Nasrulloh Ali Munif, “Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia,” *AHKAM* 4, no. 1 (2016): 57–80.

¹⁰ Helwatin Imaniyah dan Anna Zakiyah Hastriana, “Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) di Bank Syariah,” *Landraad: Jurnal Syariah & Hukum Bisnis* 3, no. 1 (2024): 220–230.

¹¹ Windari, “Kontrak Jasa Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiyah Bit Tamlik,” *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Keislaman* 12, no. 1 (2024): 48–59.

¹² Sirril Latifah Al Usmaniyah, “Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dalam Bank Syariah,” *Al-Kharaj*

yang menyewa); *mu'jir* (pihak yang menyewakan/pemberi sewa); *ma'jur* (objek sewaan/benda yang diijarahkah); dan *shigat*, yaitu dua pihak yang saling berakad (transaksi) atau biasanya disebut dengan ijab dan qabul. *Kedua*, syarat *ijarah* yang meliputi tidak adanya tekanan ataupun paksaan baik dari pihak yang melaksanakan kontrak (perjanjian) maupun pihak yang melakukan akad; dan *ma'jur* harus memiliki manfaat, manfaat tersebut dapat dinilai atau diperhitungkan, dan pihak *mu'ajir* wajib memberikan kepada pihak *musta'jir*.

Dalam pelaksanaan IMBT, Muhammad Taqy al-Utsmani dalam kitabnya *Fiqh Al-Buyu'* menjelaskan bahwa pelaksanaan IMBT agar meletakkan dua akad berbeda dalam satu waktu, satu barang, dan satu masa yang sama. Hal tersebut juga sesuai dengan hadis Nabi yang melarang melakukan dua jenis akad dalam satu transaksi.¹³

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Pandangan Fikih dan Hukum di Indonesia

Istilah IMBT merujuk pada perjanjian sewa yang memberikan hak kepada penyewa (*musta'jir*) untuk menjadi pemilik atas properti atau aset yang disewakan, setelah melalui jangka waktu tertentu dan dengan nilai sewa yang telah disepakati di awal. IMBT merupakan gabungan dari dua jenis akad, yaitu *al-Ijarah*, yang berarti pemberian atas suatu jasa atau pekerjaan, dan *At-Tamlik*, yang mengandung makna pengalihan kepemilikan.¹⁴

Menurut Ulama Hanafiyah, *ijarah* diartikan sebagai akad yang bertujuan untuk memperoleh manfaat yang diketahui secara pasti dan disengaja dari suatu objek sewaan, dengan adanya kompensasi tertentu. Ulama Malikiyah mengatakan bahwa istilah *ijarah* merujuk pada perjanjian yang berkaitan dengan pemanfaatan yang dapat dialihkan, khususnya yang bersifat jasa atau layanan kemanusiaan. Sedangkan Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah* adalah kontrak untuk memperoleh manfaat yang diketahui dan diperbolehkan dari suatu barang yang bisa diperjualbelikan, dengan imbalan tertentu. Adapun Ulama Hanabilah mendefinisikan *ijarah* sebagai kesepakatan untuk memanfaatkan suatu barang yang diperbolehkan dalam kurun waktu tertentu, dengan balasan yang telah ditentukan sebelumnya.¹⁵

Terkait keabsahan atau legalitas hukum IMBT, para ulama sepakat bahwa hukum *ijarah* dalam fikih muamalah adalah mubah (boleh), dengan dasar yang kuat dari al-Qur'an dan Ijma'. Pada hakikatnya, *ijarah* merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak yang saling memberi manfaat, serta mencerminkan semangat tolong-menolong yang dianjurkan dalam Islam. Kesepakatan ulama ini didasarkan pada kenyataan bahwa *ijarah* memberikan jalan bagi manusia untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya secara sah menurut syariat.¹⁶ Secara umum, *ijarah* dapat dipahami sebagai suatu bentuk interaksi antara dua pihak yang saling memberi kemudahan, dan termasuk dalam praktik tolong-menolong yang dianjurkan dalam ajaran Islam. *Ijarah* menjadi salah satu sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia,

2, no. 1 (2022): 1–14.

¹³ Ubaidillah, "Hilah dalam Jual Beli pada Sistem al-Ijarah al-Muntahiya Bit Tamlik Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus BMT UGT Nusantara Capem Pujer)," *MOMENTUM: Jurnal Sosial dan Keagamaan* 12, no. 1 (2023): 18–42.

¹⁴ Helwatin Imaniyah dan Anna Zakiyah Hastriana, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank Syariah," *Landraad: Jurnal Syariah & Hukum Bisnis* 3, no. 1 (2024): 220–230.

¹⁵ Helwatin Imaniyah dan Anna Zakiyah Hastriana, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank Syariah," *Landraad: Jurnal Syariah & Hukum Bisnis* 3, no. 1 (2024): 220–230.

¹⁶ Windari, "Kontrak Jasa Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik," *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Keislaman* 12, no. 1 (2024): 48–59.

sehingga para ulama memandangnya sebagai akad yang diperbolehkan.¹⁷

Ibnu Taimiyah dan Ibnu al-Qayyim membolehkan untuk membuat segala syarat dalam akad selama disepakati oleh kedua belah pihak dan syarat tersebut tidak menghalalkan yang haram maupun mengharamkan yang halal. Mereka berpendapat bahwa hukum asal akad dan syarat adalah *ibahah* atau *jawaz* (boleh), kecuali jika terdapat dalil yang melarangnya. Pandangan ini didasarkan pada prinsip menjaga kemaslahatan dalam kehidupan sehari-hari yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat. Menurut mereka, mengharamkan akad dan syarat yang telah umum dilakukan tanpa adanya dalil syara' berarti telah mengharamkan sesuatu yang tidak diharamkan oleh Allah.¹⁸

Prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam akad pembiayaan IMBT sesuai dengan hukum perikatan dalam Islam meliputi asas tauhid, asas kebebasan dan kebolehan, asas keadilan, asas kesetaraan, asas kejujuran dan kebenaran, asas tertulis, serta asas kemanfaatan dan kemaslahatan.¹⁹ Terdapat delapan asas perjanjian dalam hukum Islam: (1) asas kebolehan (*ibahah*), (2) asas kebebasan berakad (*hurriyyah*), (3) asas konsensualisme (*radha'iyah*), (4) asas janji itu mengikat, (5) asas keseimbangan (*tawazun*), (6) asas kemaslahatan (tidak memberatkan), (7) asas amanah, dan (8) asas keadilan.²⁰

Para ulama kontemporer dan akademisi dalam kajian syariah di Indonesia umumnya sepakat bahwa janji (*wa'ad*) pemindahan kepemilikan dalam akad IMBT bersifat tidak mengikat secara hukum pada saat akad sewa (*ijarah*) dibuat, kecuali setelah masa sewa selesai dan akad jual beli atau hibah dilakukan. Ketentuan ini sejalan dengan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 yang menyatakan bahwa *wa'ad* dalam IMBT bukan akad yang mengikat pada awalnya, melainkan sebuah opsi yang baru terealisasi melalui akad pemindahan kepemilikan setelah masa *ijarah* berakhir.²¹

Selain itu, dasar hukum yang membolehkan IMBT dalam perspektif hukum Islam bersumber dari al-Qur'an, hadis, kaidah fikih, serta pendapat ulama.

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْحِرًا وَرَحْمَةً رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ²²

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”²³

¹⁷ Sisminawati dan Ahmad Suminto, “Dualisme Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT) Perspektif Fiqh Muamalah,” *Musarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)* 1, no. 1 (2021): 80–88.

¹⁸ Firdaus Muhammad Arwan, “Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli,” *Millah: Jurnal Studi Agama* 19, no. 1 (2019): 23–50.

¹⁹ Dzakkiyah Rusydatul Umam et al, “Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Brawijaya Law Student Journal* 1, no. 2 (2014): 1-20.

²⁰ Firdaus Muhammad Arwan, “Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli,” *Millah: Jurnal Studi Agama* 19, no. 1 (2019): 23–50.

²¹ Mualif, “Ijarah Al-Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT),” dalam https://an-nur.ac.id/ijarah-al-muntahiyah-bi-al-tamlik-imbt/?utm_source. Diakses pada November 18 2022,

²² Al-Quran, 43:32.

²³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2019).

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ^{٢٤}

“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.²⁵

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikah upah pekerja sebelum keringnya kering”.²⁶

عَنْ عَمْرِو بْنِ عَوْفٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”²⁷

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَا قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَتَهُ

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”²⁸

Kaidah fikih yang tercantum dalam Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSI-MUI/III/2002:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

“Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan.”

Kaidah di atas mempunyai makna secara umum dari berbagai aspek, ketika difokuskan dalam hal *muamalat* maka akan ditemukan kaidah yang berbunyi “*Pada dasarnya muamalat adalah diperbolehkan (al-ibahah)*”. Senada dengan kaidah ini adalah kaidah “*Persoalan-persoalan muamalah itu longgar sepanjang tidak ada dalil yang melarangnya*”. Hal ini dapat dimaknai bahwa untuk membolehkan suatu praktik *muamalat* tidak diperlukan dalil yang membolehkannya baik teks Al-Qur’an maupun teks Hadits, baik secara langsung maupun tidak langsung. Yang diperlukan adalah mengetahui tidak adanya dalil yang melarang.²⁹

²⁴ Al-Quran, 2:233.

²⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya* (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2019).

²⁶ Husna Ni’matul Ulya, “Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah,” *El-Wasathiyah: Jurnal Studi Agama* 6, no. 1 (2018): 21–37.

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

²⁸ Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.

²⁹ Umi Khoiriyah dan Khairul Umam Al-Basit, “Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (Leasing) di BMT Sidogiri Cabang Situbondo: Perspektif Maqashid Syari’ah,” *Istidal: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam* 1, no. 2 (2017): 142–154.

أَيْنَمَا وَجَدْتِ الْمَصْلَحَةَ فَتَمِّمْ حُكْمَ اللَّهِ.

“Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah”.

IMBT juga sudah ditetapkan kebolehannya dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 mengenai *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) yang merupakan hasil dari ijtihad kolektif dalam rangka menjalankan peran dan fungsinya. Fatwa ini diterbitkan sebagai tanggapan atas permintaan dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan melalui surat bernomor 2293/DSAK/IAI/I/2002 tertanggal 17 Januari 2002 terkait Permohonan Fatwa.³⁰ Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa akad IMBT boleh dilakukan dengan beberapa ketentuan. *Pertama*, semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) juga berlaku dalam akad IMBT. *Kedua*, perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani. *Ketiga*, hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. *Keempat*, pihak yang melaksanakan IMBT harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. *Kelima*, janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.³¹

Penelitian yang dilakukan oleh Dayyan,³² menjelaskan bahwa dari fatwa tersebut memiliki beberapa kelemahan. *Pertama*, tidak terdapat penjelasan hukum mengenai bagian mana dari ayat yang dijadikan dasar yang menunjukkan diperbolehkannya IMBT. *Kedua*, dalam penggunaan hadis, sanadnya tidak dicantumkan secara lengkap, dan tidak dijelaskan pendapat para ulama mengenai kualitas hadis yang digunakan. Selain itu, tidak disajikan definisi yang komprehensif mengenai IMBT yang mencakup seluruh aspek perbuatan sebagai satu kesatuan. Meskipun demikian, langkah yang diambil oleh DSN-MUI telah sesuai dengan delapan prinsip dasar dalam hukum ekonomi syariah.³³ *Pertama*, secara prinsip, semua bentuk muamalah diperbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya, baik dari al-Qur'an maupun hadis. Prinsip ini memiliki peran penting karena memberikan ruang yang cukup luas bagi umat Islam untuk menjalankan kegiatan bisnis dan aktivitas ekonomi keuangan mereka. *Kedua*, ekonomi syariah (muamalah) dijalankan berdasarkan prinsip kesukarelaan dan bebas dari unsur paksaan. *Ketiga*, terwujudnya pelayanan sosial. Kegiatan ekonomi syariah seharusnya diarahkan untuk memberikan manfaat sosial, khususnya dalam membantu meringankan beban kelompok masyarakat yang kurang mampu secara ekonomi. *Keempat*, terwujudnya keadilan dan keseimbangan. Setiap aktivitas muamalah harus dilandasi oleh prinsip keadilan dan

³⁰ Muhammad Dayyan, “Telaah Perbuatan dan Hubungan Hukum dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik,” *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 10, no. 1 (2018): 1–18.

³¹ Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.

³² Muhammad Dayyan, “Telaah Perbuatan dan Hubungan Hukum dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik,” *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 10, no. 1 (2018): 1–18.

³³ Muhammad Dayyan, “Telaah Perbuatan dan Hubungan Hukum dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik,” *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 10, no. 1 (2018): 1–18.

menjauhkan diri dari segala bentuk kezaliman. Segala transaksi yang mengandung unsur penindasan tidak diperbolehkan dalam Islam. *Kelima*, bebas dari unsur penipuan. *Gharar* merujuk pada adanya ketidakpastian atau ketidakjelasan, seperti dalam hal jenis, bentuk, jumlah, waktu penyerahan, dan aspek lainnya dalam suatu transaksi. *Keenam*, menghasilkan keuntungan, setiap aktivitas ekonomi yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah harus diarahkan untuk memperoleh profit atau keuntungan. *Ketujuh*, muamalah dilaksanakan dengan mempertimbangkan aspek kemaslahatan dan menghindari kemudharatan. Oleh karena itu, segala bentuk transaksi yang berpotensi merugikan atau mengganggu tatanan kehidupan masyarakat tidak diperbolehkan. *Kedelapan*, setiap bentuk muamalah wajib terbebas dari unsur riba. Prinsip inilah yang menjadi landasan utama munculnya sistem perbankan Islam, sekaligus membedakannya secara fundamental dari sistem perbankan konvensional yang telah ada.

Selain itu, IMBT dalam regulasi atau hukum positif di Indonesia juga telah mendapat pengakuan dalam berbagai peraturan. *Pertama*, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). KHES merupakan luncuran pertama dari Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang merupakan payung hukum dan pedoman bagi para hakim peradilan agama dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah.³⁴ Dalam Pasal 322 KHES dijelaskan bahwa rukun dan syarat *ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan IMBT. Adapun rukun *ijarah* yang tertuang dalam Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yaitu pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), benda yang diijarahkan (*ma'jur*), dan akad.³⁵

Kedua, Peraturan Perbankan Syariah. Pada dasarnya, falsafah IMBT tertuang dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, disebutkan dalam Pasal 1 angka 25 menyatakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*; transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk IMBT; transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *ishtishna'*; transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.³⁶ Selain itu juga dalam Pasal 19 huruf f menjelaskan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah yaitu menyalurkan pembiayaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk IMBT atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.³⁷ Berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut menjelaskan bahwa IMBT hukumnya dibolehkan atau dapat dilaksanakan dengan syarat sesuai dengan ketentuan syariat Islam.

Ketiga, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, juga mengatur di dalamnya mengenai IMBT. Pasal yang mengatur IMBT terletak dalam Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan bahwa kegiatan peyaluran dana dalam bentuk

³⁴ Nashihul Ibad Elhas, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Tinjauan Umum Hukum Islam," *Al-Tsaman: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (2020): 62–71.

³⁵ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2011).

³⁶ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

³⁷ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

pembiayaan berdasarkan IMBT berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut: IMBT harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam akad *ijarah* dimaksud; pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi; bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa; dan pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa *ijarah* selesai.³⁸

Selain itu, pasal ini juga menjelaskan bahwa IMBT pada dasarnya memiliki ketentuan yang sama dengan akad *ijarah*, namun disertai dengan pengalihan kepemilikan kepada penyewa melalui mekanisme hibah setelah masa sewa berakhir.³⁹ Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan menjadikan Fatwa DSN-MUI sebagai dasar rujukan legal-formal dalam penerapan IMBT oleh lembaga keuangan syariah. Dalam praktiknya, bank syariah mengimplementasikan IMBT untuk pembiayaan kepemilikan rumah, kendaraan, atau aset produktif lainnya.

Keempat, Peraturan KUH Perdata. Salah satu asas penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Hal ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menggunakan istilah “semua”, yang mengandung makna bahwa setiap individu memiliki hak untuk mengungkapkan kehendaknya dalam membuat perjanjian sesuai dengan apa yang dianggapnya baik. Namun demikian, kebebasan tersebut bukan tanpa batas, karena harus tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdata, kebebasan dalam membuat kontrak tidak bersifat mutlak, melainkan dibatasi oleh ketentuan yang melarang isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam hukum perjanjian di Indonesia, asas kebebasan berkontrak memberikan hak kepada para pihak untuk secara bebas menentukan apakah mereka ingin membuat perjanjian atau tidak. Asas ini juga mencakup kebebasan untuk memilih dengan siapa perjanjian itu akan dilakukan, menetapkan isi atau ketentuan dalam perjanjian, menentukan objek perjanjian, serta memilih bentuk perjanjian yang diinginkan. Selain itu, para pihak juga memiliki keleluasaan untuk mengikuti ataupun menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend recht*), yakni ketentuan yang tidak bersifat mengikat secara mutlak.⁴⁰

Isi dari perjanjian IMBT harus memuat klausul-klausul yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, dalam penyusunannya, perjanjian IMBT harus merujuk pada landasan hukum yang mengaturnya, antara lain Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/46/PBI/2005, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan Buku III KUHPerdata. Berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat beberapa asas penting yang harus diperhatikan, antara lain asas kebolehan dan kebebasan berkontrak, asas keadilan, kesetaraan (persamaan), kejujuran dan kebenaran (itikad baik), asas tertulis, serta asas kemanfaatan dan kemaslahatan. Menariknya, asas-asas ini memiliki keselarasan dengan prinsip-prinsip yang dianut dalam hukum Islam.

Apabila IMBT dilihat dari sudut pandang jenis perjanjian, Pasal 1319 Kitab Undang-

³⁸ Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

³⁹ Husna Ni'matul Ulya, “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah,” *El-Wasathiyah: Jurnal Studi Agama* 6, no. 1 (2018): 21–37.

⁴⁰ Dzakkiyah Rusydatul Umam et al, “Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Brawijaya Law Student Journal* 1, no. 2 (2014): 1-20.

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) membagi perjanjian ke dalam dua jenis, yaitu perjanjian bernama (*benoemde atau nominaatcontracten*), yakni perjanjian yang telah ditentukan dan diberi nama secara khusus oleh undang-undang, serta perjanjian tak bernama (*onbenoemde atau innominaatcontracten*), yaitu perjanjian yang tidak secara eksplisit disebut atau diatur namanya dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama muncul sebagai konsekuensi dari asas kebebasan berkontrak, atau *partic otonomi tang* yang berlaku dalam hukum perjanjian. Perjanjian IMBT memang tidak secara tegas diatur dalam KUHPerdata, sehingga termasuk dalam kategori perjanjian tak bernama.⁴¹ Meskipun demikian, perjanjian tak bernama tetap mengacu pada ketentuan KUHPerdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 yang menyatakan “*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.*”

Ketentuan dalam pasal ini menegaskan bahwa seluruh bentuk perjanjian, baik yang telah secara eksplisit diatur dalam Buku III KUHPerdata Bab V hingga Bab XVIII maupun yang berada di luar pengaturan tersebut, tetap harus mengikuti ketentuan umum perjanjian yang tercantum dalam Buku III Bab II KUHPerdata. Oleh karena itu, meskipun akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) tergolong sebagai perjanjian tidak bernama, tetap wajib tunduk dan menyesuaikan diri dengan prinsip-prinsip umum hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Penjabaran lebih lanjut mengenai hal ini akan dibahas pada bagian selanjutnya.⁴²

Penjelasan di atas menunjukkan bahwa terdapat beberapa sinergi antara prinsip-prinsip fiqih muamalah dan hukum positif Indonesia dalam mengakomodasi IMBT. *Pertama*, prinsip kebolehan IMBT dalam Islam selaras dengan semangat hukum positif untuk memberikan alternatif pembiayaan syariah yang adil dan transparan. *Kedua*, Fatwa DSN-MUI berperan sebagai jembatan antara normatif syariah dan praktif hukum nasional.

Jika ditinjau dari isi dan proses lahirnya fatwa IMBT yang dikeluarkan oleh DSN-MUI, tampak bahwa penyusunannya telah melibatkan para ahli dan praktisi di bidang ekonomi serta keuangan. Proses ini diawali dengan penelusuran dalil-dalil hukum dari al-Qur'an dan Hadis, kemudian diperkuat dengan referensi dari literatur fikih klasik maupun kontemporer. Berbeda dengan konsep fatwa dalam literatur usul fikih yang umumnya dikeluarkan oleh individu mufti yang memiliki otoritas keilmuan dalam hukum Islam dan diperuntukkan bagi kasus-kasus personal, fatwa DSN-MUI disusun secara kolektif oleh lembaga yang beranggotakan para pakar hukum Islam, ekonomi, dan keuangan yang memiliki pengalaman dalam dunia bisnis. Proses perumusannya dilakukan secara musyawarah melalui sidang pleno, dan keputusan yang dihasilkan bersifat kolektif serta ditujukan untuk kepentingan institusi keuangan dan bisnis di Indonesia secara luas. Dengan pendekatan ini, fatwa DSN-MUI telah mampu menjawab kebutuhan hukum Islam dalam praktik ekonomi dan keuangan modern yang terus berkembang.

⁴¹ Daffa Muhammad Dzubyhan et al, “Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia,” *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (2019): 181-196.

⁴² Dzakkiyah Rusydatul Umam et al, “Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Brawijaya Law Student Journal* 1, no. 2 (2014): 1-20.

Namun demikian, dari sisi epistemologi hukum Islam, masih terdapat banyak aspek yang perlu diperbaiki. Tanpa upaya pembenahan atau rekonstruksi, dikhawatirkan fatwa yang dihasilkan akan kehilangan pijakan keilmuan yang kuat dan hanya akan mengikuti tuntutan pasar semata.⁴³ Keabsahan akad IMBT mensyaratkan pemisahan akad *ijarah* dan akad pengalihan kepemilikan. Dengan merujuk hadits yang relevan, prinsip syariah menegaskan larangan menggabungkan dua akad berbeda dalam satu transaksi secara bersamaan.⁴⁴

Tantangan Implementasi Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

Implementasi IMBT di Indonesia dihadapkan pada kendala regulasi yang belum sepenuhnya harmonis antara otoritas keuangan dan lembaga fatwa. Meskipun DSN-MUI telah mengeluarkan Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT, praktik di lapangan masih menunjukkan adanya perbedaan interpretasi terkait pengaturan biaya, klausul perpindahan kepemilikan, dan tanggung jawab pemeliharaan aset. Ketidakeragaman ini sering menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pelaku industri keuangan syariah. Selain itu, terdapat ketidaksinkronan antara peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan kebijakan internal bank syariah, sehingga pengembangan produk IMBT belum dapat dilakukan secara maksimal.⁴⁵

Tantangan berikutnya adalah tingginya risiko pembiayaan yang dihadapi oleh lembaga keuangan syariah akibat kemungkinan gagal bayar dari nasabah. Karena IMBT menggabungkan unsur sewa dan jual beli, pihak bank menanggung risiko penurunan nilai aset selama masa akad berlangsung. Permasalahan lain muncul terkait siapa yang menanggung biaya pemeliharaan aset, apakah penyewa (*mustajir*) atau pemilik (*mu'jir*). Dalam beberapa kasus, nasabah dibebani sewa sekaligus biaya pemeliharaan, yang menyebabkan beban finansial ganda. Hal ini berpotensi menurunkan daya tarik IMBT jika dibandingkan dengan pembiayaan konvensional yang memiliki skema biaya lebih sederhana.⁴⁶

Tingkat literasi keuangan syariah masyarakat Indonesia juga menjadi hambatan serius dalam implementasi IMBT. Sebagian besar masyarakat masih menganggap IMBT sama dengan kredit konvensional karena minimnya sosialisasi dan edukasi yang komprehensif dari pihak bank syariah. Potensi IMBT pun belum dimanfaatkan secara maksimal, terutama di kalangan pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). Bahkan, sebagian pegawai perbankan syariah sendiri belum sepenuhnya memahami struktur akad IMBT, sehingga penerapannya sering tidak sesuai dengan prinsip syariah yang ideal.⁴⁷

Selain faktor internal, IMBT juga menghadapi persaingan ketat dengan produk

⁴³ Muhammad Dayyan, "Telaah Perbuatan dan Hubungan Hukum dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik," *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 10, no. 1 (2018): 1–18.

⁴⁴ R. Susetiyo Kukuh Kurnianto, "Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Bank Syariah," *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi* 9, no. 1 (2017): 1–12.

⁴⁵ Nilatus Salamah dan Miftahur Rahman, "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bi at Tamlik dalam Praktik Perbankan Syariah," *An-Nawa : Jurnal Studi Islam* 4, no. 1 (2022): 1–10.

⁴⁶ Suprapdi, "Analysis of the Wa'd Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT) Contract From the Perspective of Islamic Law and Indonesian Civil Law," *Ijtima'iyya: Journal of Muslim Society Research* 7, no. 2 (2022): 161–181.

⁴⁷ Bank Indonesia, *Outlook Perbankan Syariah Indonesia* (Jakarta: Bank Indonesia, 2016).

pembiayaan konvensional. Produk konvensional umumnya menawarkan proses yang lebih cepat, biaya administrasi lebih rendah, dan persyaratan yang lebih fleksibel, sehingga lebih menarik bagi masyarakat yang belum memahami nilai tambah syariah. Perbedaan harga yang signifikan membuat IMBT kalah bersaing dari sisi komersial. Kondisi ini diperburuk oleh keterbatasan inovasi produk di perbankan syariah, sehingga skema IMBT belum mampu menawarkan margin dan tenor pembiayaan yang kompetitif.⁴⁸

Berdasarkan wawancara dengan pakar ekonomi syariah sekaligus praktisi perbankan syariah, terungkap bahwa tantangan utama dalam implementasi akad IMBT di Indonesia adalah rendahnya pemahaman masyarakat terkait konsep tersebut. Sebagian besar nasabah masih menganggap IMBT sama seperti kredit konvensional yang menggunakan bunga, padahal secara prinsip IMBT menggabungkan akad sewa (*ijarah*) dan pengalihan kepemilikan (*tamlik*) yang sesuai dengan prinsip syariah. Minimnya edukasi dari pihak perbankan dan regulator menjadi penyebab lambatnya pemahaman ini. Dari sisi regulasi, IMBT telah mendapatkan legitimasi melalui Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan peraturan OJK. Namun, penerapan teknisnya kerap menghadapi kendala administratif, khususnya pada proses pengalihan dokumen kepemilikan di akhir masa sewa. Proses ini membutuhkan waktu dan biaya tambahan sehingga terkadang menimbulkan persepsi kurang efisien bagi sebagian nasabah. Di samping itu, lembaga keuangan syariah juga menghadapi tantangan pada pembiayaan aset yang nilainya cepat mengalami depresiasi, seperti kendaraan dan alat berat. Risiko kerugian akibat penurunan nilai pasar perlu diantisipasi dengan strategi pembiayaan yang tepat, sementara sistem akuntansi IMBT juga masih memerlukan penyesuaian agar selaras dengan PSAK Syariah. Faktor teknologi turut menjadi kendala dalam implementasi IMBT. Hingga kini, digitalisasi akad, pengelolaan dokumen, dan sistem monitoring aset belum optimal. Belum semua bank syariah memiliki *platform* digital yang dapat memudahkan nasabah memantau status pembayaran, nilai aset, dan kepemilikan secara *real-time*. Hal ini berpengaruh pada tingkat transparansi dan kepercayaan nasabah terhadap produk IMBT.⁴⁹

Peluang Pengembangan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

IMBT memiliki peluang besar untuk dikembangkan sebagai instrumen pembiayaan sektor produktif, khususnya di bidang properti, kendaraan komersial, dan alat produksi. Skema IMBT memungkinkan masyarakat memiliki aset secara bertahap dengan tetap menjaga prinsip syariah, sehingga dapat menjadi alternatif pembiayaan yang aman dan halal bagi pelaku usaha maupun individu. Dengan meningkatnya permintaan terhadap pembiayaan syariah di Indonesia, terutama dari kelompok Muslim produktif, IMBT berpotensi memperluas pangsa pasar perbankan syariah. Potensi ini semakin besar jika disinergikan dengan pembiayaan sektor riil yang mendorong pertumbuhan ekonomi nasional.

Peluang lainnya terletak pada integrasi IMBT dengan teknologi digital dan layanan keuangan berbasis fintech syariah. Pemanfaatan teknologi dapat mempercepat proses verifikasi, memperluas jangkauan pasar, serta meminimalkan biaya operasional. Digitalisasi juga memungkinkan pengembangan *platform* pembiayaan aset secara daring yang dapat diakses

⁴⁸ Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah* (Jakarta: OJK, 2021).

⁴⁹ Ahmad Fauzi, *Wawancara*, Pekanbaru, Juli 28 2025.

oleh masyarakat di daerah terpencil. Dengan dukungan regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia, IMBT berbasis digital dapat menjadi solusi pembiayaan yang inklusif sekaligus meningkatkan daya saing industri perbankan syariah di era transformasi digital.⁵⁰

Selain itu, IMBT memiliki potensi besar dalam mendukung pemberdayaan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). Skema ini dapat digunakan untuk menyediakan pembiayaan kepemilikan alat produksi, kendaraan operasional, maupun ruang usaha dengan persyaratan yang lebih terjangkau dibandingkan pembiayaan konvensional. Jika dikombinasikan dengan program pendampingan bisnis dan edukasi keuangan syariah, IMBT dapat membantu meningkatkan kapasitas usaha dan daya saing UMKM di pasar domestik maupun global. Dukungan pemerintah melalui insentif pajak atau subsidi margin juga dapat mempercepat penetrasi IMBT di segmen ini, sekaligus memperkuat kontribusinya terhadap pertumbuhan ekonomi syariah.⁵¹

Di sisi lain, peluang pengembangan IMBT di masa depan dinilai sangat besar. IMBT berpotensi menjadi solusi pembiayaan kepemilikan rumah, kendaraan, maupun aset produktif untuk UMKM dengan cara yang halal. Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap keuangan syariah diprediksi akan mendorong permintaan produk ini. Sektor properti dan alat produksi menjadi target pengembangan yang menjanjikan, misalnya pembiayaan rumah dengan IMBT yang dikombinasikan program subsidi pemerintah, atau pembiayaan mesin dan peralatan bagi UMKM sehingga mampu meningkatkan produktivitas dan pertumbuhan ekonomi riil. Perkembangan teknologi juga memberikan peluang besar bagi pengembangan IMBT. Digitalisasi akad, penggunaan dokumen elektronik, serta pemantauan aset melalui IoT dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi. Bahkan, penerapan *smart contract* berbasis *blockchain* berpotensi mengotomatiskan proses perpindahan kepemilikan aset ketika seluruh kewajiban telah terpenuhi. Sebagai rekomendasi, pakar ekonomi syariah menekankan pentingnya edukasi yang masif kepada masyarakat agar memahami perbedaan IMBT dengan pembiayaan konvensional. Selain itu, diperlukan penguatan regulasi teknis untuk menyederhanakan proses administrasi, inovasi teknologi digital untuk efisiensi operasional, serta kolaborasi antara bank, pemerintah, dan pelaku industri agar IMBT dapat menjadi produk unggulan dalam sektor keuangan syariah.⁵²

Kesimpulan

Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa akad IMBT merupakan kombinasi antara akad sewa (*ijarah*) dan pengalihan kepemilikan (*tamlík*) yang dibolehkan dalam perspektif hukum Islam maupun hukum positif Indonesia dengan syarat memenuhi rukun dan syarat *ijarah* serta memisahkan akad sewa dari akad jual beli atau hibah. Legalitasnya didukung oleh Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Undang-Undang Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia, dan prinsip umum hukum perjanjian. Sinergi antara prinsip fikih muamalah dan regulasi nasional memberikan landasan yang kuat bagi penerapan IMBT dalam industri keuangan syariah.

⁵⁰ Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah* (Jakarta: OJK, 2021).

⁵¹ Bank Indonesia, *Outlook Perbankan Syariah Indonesia* (Jakarta: Bank Indonesia, 2016).

⁵² Ahmad Fauzi, *Wawancara*, Pekanbaru, Juli 28 2025.

Meskipun demikian, implementasi IMBT menghadapi sejumlah tantangan, seperti belum adanya undang-undang khusus yang mengatur secara detail mekanisme dan perlindungan hukumnya, ketidaksinkronan regulasi antarotoritas, serta perbedaan interpretasi di lapangan mengenai pembagian tanggung jawab pemeliharaan aset dan mekanisme perpindahan kepemilikan. Selain itu, risiko gagal bayar nasabah dan rendahnya literasi keuangan syariah turut menjadi hambatan dalam pengembangan produk IMBT. Kompleksitas pembiayaan yang menggabungkan unsur sewa dan jual beli juga berpotensi menimbulkan beban biaya yang lebih tinggi dibandingkan pembiayaan konvensional, sehingga diperlukan strategi mitigasi risiko dan penyederhanaan skema.

Daftar Rujukan

- Al Farisi, Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun. "Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta Notaris," *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 3 (2022).
- Al Usmaniyah, Sirril Latifah. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dalam Bank Syariah," *Al-Kharaj* 2, no. 1 (2022).
- Arief, Fitriani et al. "Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Pembiayaan Bank Syariah di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Al-Tsarwah* 7, no. 1 (2024).
- Arwan, Firdaus Muhammad. "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli," *Millah: Jurnal Studi Agama* 19, no. 1 (2019).
- Bank Indonesia. *Outlook Perbankan Syariah Indonesia*. Jakarta: Bank Indonesia, 2016.
- Dayyan, Muhammad. "Telaah Perbuatan dan Hubungan Hukum dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik," *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 10, no. 1 (2018).
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: CV Darus Sunnah, 2019.
- Dzubyhan, Daffa Muhammad et al. "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (2019).
- Elhas, Nashihul Ibad. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Tinjauan Umum Hukum Islam," *Al-Tsaman: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (2020).
- Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.
- Fauzi, Ahmad. *Wawancara*. Pekanbaru, Juli 28 2025.
- Hidayatullah, Muhammad Syarif. "Analisis Aspek Prosedural dan Substansial dalam Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik di Lembaga Keuangan Syariah," *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2021).
- Imaniyah, Helwatin dan Anna Zakiyah Hastriana. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) di Bank Syariah," *Landraad: Jurnal Syariah & Hukum Bisnis* 3, no. 1 (2024).
- Khoiriyah, Umi dan Khairul Umam Al-Basit. "Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (Leasing) di BMT Sidogiri Cabang Situbondo: Perspektif Maqashid Syari'ah," *Istidlal: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam* 1, no. 2 (2017).
- Kurnianto, R. Susetiyo Kukuh. "Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Bank Syariah," *Dialogia Iuridica: Jurnal*

- Hukum Bisnis dan Investasi* 9, no. 1 (2017).
- Mahkamah Agung RI. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2011.
- Mualif. "Ijarah Al-Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT)." Dalam https://an-nur.ac.id/ijarah-al-muntahiyah-bi-al-tamlik-imbt/?utm_source. Diakses pada November 18 2022,
- Munif, Nasrulloh Ali. "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia," *AHKAM* 4, no. 1 (2016).
- Otoritas Jasa Keuangan. *Statistik Perbankan Syariah*. Jakarta: OJK, 2021.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- Salamah, Nilatus dan Miftahur Rahman. "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bi at Tamlik dalam Praktik Perbankan Syariah," *An-Nawa : Jurnal Studi Islam* 4, no. 1 (2022).
- Sisminawati dan Ahmad Suminto. "Dualisme Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT) Perspektif Fiqh Muamalah," *Musyarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)* 1, no. 1 (2021).
- Suprapdi. "Analysis of the Wa'd Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT) Contract From the Perspective of Islamic Law and Indonesian Civil Law," *Ijtimā'iyya: Journal of Muslim Society Research* 7, no. 2 (2022).
- Ubaidillah. "Hilah dalam Jual Beli pada Sistem al-Ijarah al-Muntahiyah Bit Tamlik Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus BMT UGT Nusantara Capem Pujer)," *MOMENTUM: Jurnal Sosial dan Keagamaan* 12, no. 1 (2023).
- Ulya, Husna Ni'matul. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah," *El-Wasathiyah: Jurnal Studi Agama* 6, no. 1 (2018).
- Umam, Dzakkiyah Rusydatul et al. "Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Brawijaya Law Student Journal* 1, no. 2 (2014).
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Windari. "Kontrak Jasa Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiyah Bit Tamlik," *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Keislaman* 12, no. 1 (2024).