

TINJAUAN KONSEPTUAL AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK KESESUAIAN IMPLEMENTASI BTM KAJEN DENGAN FATWA DSN-MUI NO. 27/DSN-MUI/III/2002

Atri Nodi Maiza Putra¹, Tiara Novi Yenti², Rifaatul Mardhiyah³,
Yonia Putri Ramadani⁴, Nila Indriani⁵, Camelia⁶
^{1,2,3,4,5,6}Universitas Bina Sarana Informatika
Jl. Kramat Raya No. 98, Indonesia

Correspondence		
Email: 63230001@bsi.ac.id ² , 63230011@bsi.ac.id ³ , 63230014@bsi.ac.id ⁴ , 63230029@bsi.ac.id ⁵ , 63230327@bsi.ac.id ⁶	No. Telp:	
Submitted: 2 Januari 2026	Accepted: 8 januari 2026	Published: 9 Januari 2026

Abstrak - Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu akad kontemporer dalam keuangan syariah yang menggabungkan akad sewa (ijarah) dengan pemindahan kepemilikan (tamlik) di akhir masa sewa. Akad ini dikembangkan untuk memberikan alternatif pembiayaan aset yang bebas dari riba serta memastikan pemanfaatan barang sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa DSN-MUI No. 09/2000 tentang Ijarah dan No. 27/2002 tentang IMBT menjadi landasan hukum penerapan akad ini di Indonesia, dengan penekanan bahwa akad sewa dan akad pemindahan kepemilikan harus dilakukan secara terpisah. Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan untuk menganalisis konsep IMBT berdasarkan literatur fikih muamalah serta ketentuan fatwa DSN-MUI. Hasil kajian menunjukkan bahwa IMBT dikategorikan sebagai akad sewa murni selama memenuhi rukun dan syarat ijarah, menjaga pemisahan antara akad sewa dan jual beli atau hibah, serta menetapkan ujarah secara jelas tanpa unsur riba. Selain itu, IMBT memberikan kontribusi signifikan terhadap pengembangan pembiayaan syariah, terutama sebagai alternatif kepemilikan aset yang fleksibel, aman, dan sesuai kebutuhan masyarakat modern. Dengan demikian, IMBT menjadi instrumen penting dalam menjaga keadilan transaksi serta mendukung perkembangan ekosistem keuangan syariah yang berkelanjutan.

Kata Kunci : Ijarah, IMBT, Fatwa DSN-MUI, Pembiayaan Syariah, Akad Sewa

Abstract - *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) is one of the contemporary contracts in Islamic finance that combines a lease contract (ijarah) with the transfer of ownership (tamlik) at the end of the lease period. This contract was developed to provide an alternative to asset financing that is free from usury and ensure the use of goods in accordance with sharia principles. DSN-MUI Fatwa No. 09/2000 on Ijarah and No. 27/2002 on IMBT are the legal basis for the implementation of this contract in Indonesia, with the emphasis that the lease contract and the ownership transfer agreement must be carried out separately. This study uses a literature study method to analyze the concept of IMBT based on the literature of fiqh muamalah and the provisions of the DSN-MUI fatwa. The results of the study show that IMBT is categorized as a pure rental contract as long as it fulfills the principles and conditions of ijarah, maintains the separation between the lease contract and the sale and purchase or grant contract, and establishes ujarah clearly without the element of usury. In addition, IMBT makes a significant contribution to the development of Islamic financing, especially as an alternative to asset ownership that is flexible, safe, and according to the needs of modern society. Thus, IMBT is an important instrument in maintaining transaction fairness and supporting the sustainable development of the Islamic financial ecosystem.*

Keywords: *Ijarah, IMBT, DSN-MUI Fatwa, Sharia Financing, Rental Contract*

1. Pendahuluan

Pertumbuhan ekonomi syariah telah mendorong masyarakat luas dan lembaga keuangan untuk mencari cara pembiayaan yang mengikuti prinsip hukum Islam. Salah satu bentuk inovasinya adalah akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan suatu skema kontraktual yang memadukan mekanisme sewa (ijarah) dengan pengalihan kepemilikan (tamlik). Melalui akad ini, penyewa diberikan hak pemanfaatan atas suatu aset selama periode sewa, serta memperoleh kesempatan untuk memiliki aset tersebut setelah berakhirnya jangka waktu sewa (Abidin et al., 2023). Ijarah dipahami sebagai suatu perikatan kontraktual

yang memberikan hak pemanfaatan atas aset atau layanan tertentu kepada pihak lain untuk jangka waktu yang disepakati, dengan imbalan sejumlah pembayaran sewa, tanpa diikuti oleh pengalihan hak kepemilikan atas aset yang bersangkutan (Rusadi & Wahedi, 2024). Melalui skema ini, nasabah memperoleh hak guna atas suatu aset milik bank syariah selama jangka waktu tertentu, dengan kemungkinan untuk mengalihkan kepemilikan aset tersebut kepada nasabah di akhir masa sewa, sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan di awal akad (Dwi Puspita et al., 2025).

Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah dan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT memperkuat legitimasi IMBT di Indonesia. Fatwa-fatwa ini menegaskan bahwa proses sewa dan pemindahan kepemilikan harus dilakukan dengan cara yang berbeda sehingga tidak menimbulkan kerancuan hukum. Namun, karena IMBT bersifat normatif, diperlukan kajian konseptual untuk memahami struktur IMBT secara akurat. Kajian konseptual untuk memahami struktur IMBT sangatlah penting untuk menghindari penyeteraan kredit konvensional dengan bunga, yang jelas bertentangan dengan prinsip syariah (Hardiati et al., 2024). Menurut studi konseptual IMBT, perjanjian ini adalah untuk mencegah riba, yang merupakan tambahan bunga yang dilarang oleh hukum Islam. Selain itu, IMBT mencegah gharar, yang merupakan ketidakjelasan dalam kontrak, dengan membedakan secara tegas kontrak kepemilikan dan sewa. Oleh karena itu, IMBT menggunakan prinsip keadilan kontraktual, yang berarti bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak sudah jelas sejak awal. Karena berlandaskan hukum Islam, setiap aktivitas lembaga keuangan syariah mengandung tanggung jawab baik secara duniawi maupun akhirat (Imaniyah & Hastriana, 2024).

Dalam kajian (Alwi, 2020), IMBT dianggap sebagai jenis kontrak hybrid atau multi-akad (*al-uqud al-murakkabah*). Konsep IMBT berlaku di berbagai bidang, termasuk properti, transportasi, dan manufaktur. Ini karena konsep ini sejalan dengan praktik *hire-purchase* atau *lease-to-own* dalam sistem hukum internasional. Agar implementasinya sesuai syariah, diperlukan analisis mendalam.

Tinjauan Pustaka

a. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

Al-Ijarah dipahami oleh para ulama sebagai akad yang sah secara syariah, menghasilkan keuntungan yang jelas, serta berkaitan dengan pemanfaatan barang tertentu atau pekerjaan yang ditentukan, dengan imbalan dan jangka waktu yang pasti. Sementara itu, *at-Tamlik* secara bahasa berarti memberikan kepemilikan kepada pihak lain. Dalam terminologi fiqh, makna ini tetap konsisten dengan arti linguistiknya. *At-Tamlik* mencakup kepemilikan atas benda maupun manfaat, baik melalui pertukaran imbalan maupun tanpa imbalan. Jika kepemilikan benda diperoleh dengan imbalan, maka disebut jual beli; sedangkan kepemilikan manfaat dengan imbalan disebut sewa. Fahd al-Hasun dalam *Al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik fi al-Fiqh al-Islami* menjelaskan bahwa akad Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik merupakan suatu mekanisme pemanfaatan aset oleh penyewa dalam periode waktu tertentu, yang pada tahap akhir kontrak diikuti dengan proses pemindahan hak kepemilikan aset tersebut kepada penyewa berdasarkan imbalan yang telah disepakati sebelumnya (Nabilah et al., 2024).

b. Bentuk-bentuk Ijarah Muntahiya Bittamlik

Menurut (Muhamad et al., 2025), ijarah muntahiya bi al-tamlik memiliki lima bentuk, yaitu sebagai berikut :

- 1) Pemindahan Otomatis Kepemilikan di Akhir Masa Sewa
Sejak awal akad, disepakati bahwa setelah seluruh angsuran sewa dilunasi,

kepemilikan barang secara otomatis berpindah kepada penyewa tanpa memerlukan akad baru.

- 2) Sewa Murni dengan Opsi Jual Beli di Akhir
Akad awal hanya berupa sewa, namun penyewa memperoleh opsi untuk melakukan pembelian atas objek sewa setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian sewa. Pemindahan kepemilikan dilakukan melalui akad jual beli terpisah setelah sewa berakhir.
- 3) Perjanjian Awal dengan Komitmen Jual Beli
Dalam akad ini, sejak awal disepakati bahwa akan dilakukan jual beli atas objek sewa setelah angsuran selesai, dengan nilai tertentu. Jadi, ada ikatan janji untuk jual beli di akhir masa sewa.
- 4) Perjanjian Awal dengan Komitmen Hibah
Penyewa dan pemilik barang sepakat sejak awal bahwa setelah masa sewa selesai, objek sewa akan dihibahkan kepada penyewa melalui akad hibah terpisah.
- 5) Sewa dengan Tiga Opsi (Pilihan Hak di Akhir Akad)
Dalam skema ini, penyewa diberikan tiga pilihan (1) menjadi pemilik barang dengan mencicil harga aset bersama angsuran sewa sejak awal, (2) memperpanjang masa sewa atau (3) mengembalikan barang kepada pemilik setelah masa sewa berakhir (Dwi Puspita et al., 2025).

c. Ketentuan Yang Berlaku Untuk Ijarah

Berikut ketentuan yang berlaku untuk ijarah:

- 1) Bank syariah berkewajiban melaksanakan penyaluran pembiayaan menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dengan berpedoman pada prinsip-prinsip syariah serta regulasi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- 2) Dalam skema pembiayaan, objek yang menjadi dasar akad tidak diperkenankan untuk dibaliknamakan atas nama nasabah sejak awal, sebelum masa sewa sesuai perjanjian berakhir.
- 3) Jika ada perselisihan atau kewajiban yang belum dipenuhi antara dua pihak, penyelesaian harus dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah ketika penyelesaian musyawarah tidak dapat dicapai.

d. Ketentuan Yang Berlaku Untuk Ijarah

Menurut (Ikhar Hakiki et al., 2025), dalam sebuah hadits, Nabi Muhammad SAW. menegaskan pentingnya memberikan upah kepada pekerja secara tepat waktu dengan sabdanya, *"Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering."* Hadits ini menjadi salah satu landasan syar'i dalam pelaksanaan akad ijarah. Pada prinsipnya, landasan hukum akad ijarah selaras dengan ketentuan umum dalam muamalah maliyyah, yakni bersifat boleh (al-ibāḥah). Keabsahan akad ijarah diperkuat oleh beragam dalil yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadis, serta kesepakatan para ulama. Dalam kerangka fikih muamalah, implementasi akad ijarah dituntut untuk memenuhi rukun dan persyaratan yang telah digariskan oleh syariat Islam. Hal ini bertujuan agar akad tersebut memiliki keabsahan secara syariah dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Dengan terpenuhinya seluruh rukun dan syarat tersebut, akad *ijarah* dapat dianggap sah serta mengikat kedua belah pihak yang bertransaksi sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam hukum Islam (Rahmi Kurniadi et al., 2023).

Namun, sebagaimana hukum muamalah lainnya, kebolehan akad ijarah bersifat kontekstual dan dapat berubah tergantung pada kondisi, situasi, waktu, serta tempat pelaksanaannya (Dahri et al., 2024). Sebagai contoh hukum untuk menyewakan kendaraan hukumnya halal atau diperbolehkan, akan tetapi jika kendaraan tersebut disewakan dengan

maksud dan tujuan untuk kejahatan maka haram hukumnya untuk disewakan. Dalam (Windari, 2024) menyebutkan bahwa, akad ijarah diperkenankan dalam hukum Islam, sebagaimana dijelaskan dalam Surah Al-Baqarah ayat 233 yang artinya: “Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan”.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, ijarah didefinisikan sebagai perjanjian yang memberikan hak pemanfaatan atas suatu aset dalam periode waktu tertentu melalui pembayaran ujarah, tanpa disertai peralihan hak kepemilikan atas aset tersebut. Selanjutnya, Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 menegaskan bahwa penerapan akad pembiayaan ijarah al-muntahiyah bittamlik diperkenankan sepanjang memenuhi ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan.

- 1) Seluruh rukun dan persyaratan yang melekat pada akad ijarah secara umum sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tetap menjadi ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan akad ijarah al-muntahiyah bittamlik.
- 2) Kesepakatan untuk menjalankan akad ijarah al-muntahiyah bittamlik harus dibuat bersamaan dengan penandatanganan akad ijarah. Dalam perjanjian tersebut, hak dan kewajiban masing-masing pihak wajib dijelaskan secara rinci.

Seperti yang disebutkan di atas, ijarah al muntahiyah bittamlik adalah perjanjian tertulis yang dibuat selama kerja sama. Dalam skema ini, pemilik dana yaitu BMT menyediakan objek sewa (ma'jūr) yang kemudian diserahkan kepada anggota selaku penyewa (musta'jir) untuk dimanfaatkan. Selanjutnya, hubungan hak dan kewajiban para pihak diatur secara kontraktual, dengan salah satu ketentuan pokok berupa pemberian hak kepemilikan atas barang sewaan kepada anggota pada tahap akhir perjanjian.

e. Rukun dan Syarat Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

Menurut (Imaniyah & Hastriana, 2024), Ada persyaratan yang harus dipenuhi agar setiap akad dapat dianggap sah secara syariah. Tidak jauh berbeda dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), yang merupakan gabungan antara janji kepemilikan (tamlik) dan sewa (ijarah). Rukun-rukun IMBT pada dasarnya sama dengan rukun ijarah, tetapi dengan elemen kepemilikan ditambahkan ketika masa sewa selesai (Apriyani et al., 2025).

f. Rukun Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

- 1) Musta'jir (Orang yang menyewa objek manfaat.
Berkewajiban membayar Ujarah (harga sewa) serta berhak menggunakan objek manfaat sesuai dengan kesepakatan.
- 2) Mu'ajjir (Orang yang memiliki objek manfaat / yang menyewakan kepada Musta'jir.
Mu'ajjir berhak menerima ujarah sebagai imbalan atas penyewaan objek manfaat)
- 3) Ma'jur (Objek akad yang disewakan.
Harus jelas spesifikasi, manfaatnya agar tidak menimbulkan ghahar/ ketidakpastian dalam akad)
- 4) Ujarah (Imbalan yang diterima oleh Mu'ajjir yang ditentukan secara jelas dan transparansi di awal agar tidak menyerupai praktik riba dalam kredit konvensional)
- 5) Sighat (Ijab dan Qabul dalam akad IMBT dilakukan dua kali.
Pertama untuk sewa dan kedua untuk kepemilikan di akhir masa sewa. Jika sighat ini digabungkan dalam satu akad, itu dapat menimbulkan kerancuan hukum dan menyerupai transaksi yang dilarang).

g. Syarat Sah Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

- 1) Kerelaan Para Pihak (Seorang mu'ajjir (pemilik barang) dan seorang musta'jir (penyewa) harus melakukan akad IMBT dengan penuh kerelaan. Kerelaan ini menjadi syarat utama karena setiap transaksi dalam Islam harus didasarkan pada prinsip taradhi, atau saling ridha. Tanpa kerelaan, akad dianggap tidak adil dan berpotensi menyebabkan ketidakadilan. Akibatnya, kesepakatan yang berasal dari kehendak bebas menjadi dasar IMBT.)
- 2) Barang Sewa (Ma'jur) Harus Memiliki Manfaat yang Sah (Objektif sewa atau ma'jur dalam IMBT tidak boleh berupa barang yang haram atau tidak memiliki nilai guna; sebaliknya, harus berupa barang yang memiliki manfaat nyata dan dapat digunakan. Selain itu, manfaat barang sewa harus diukur atau diperhitungkan secara jelas untuk menghindari ketidakpastian (gharar). Dalam konteks IMBT, manfaat barang sewa diberikan oleh mu'ajjir kepada musta'jir selama masa sewa, dan kepemilikan barang dapat berpindah sesuai dengan akad tamlik setelah masa sewa berakhir.).

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode penelitian kepustakaan (*library research*). Pemilihan pendekatan tersebut didasarkan pada fokus kajian yang menitikberatkan pada pendalaman konseptual terhadap akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) sebagaimana ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI, sehingga seluruh data yang dianalisis diperoleh melalui penelusuran literatur, bukan penelitian lapangan. Sumber data utama penelitian berasal dari Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik, serta berbagai literatur fikih muamalah klasik maupun kontemporer yang menjelaskan teori dasar ijarah dan implementasinya dalam sistem keuangan syariah.

Analisis data dilakukan secara deskriptif-analitis, yaitu menguraikan konsep IMBT berdasarkan literatur kemudian menghubungkannya dengan ketentuan fatwa DSN-MUI. Tahapan analisis dimulai dengan mengidentifikasi konsep dasar ijarah dalam fikih, menelaah struktur akad IMBT menurut perbankan syariah, dan kemudian melakukan komparasi dengan isi fatwa untuk mengetahui konsistensi dan validitas syariahnya. Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat menyajikan pemahaman konseptual yang komprehensif dan tersusun secara sistematis mengenai posisi IMBT sebagai akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan dalam perspektif Fatwa DSN-MUI, serta melalui penelitian ini, penulis berupaya menghadirkan pemahaman yang lebih tegas dan komprehensif terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dalam kajian ini (Irwan & Iska, 2025).

3. Hasil dan Pembahasan**1. Konsep Dasar Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam Perspektif Syariah**

Menurut (Arifia & Hastriyana, 2025), Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu bentuk akad kontemporer yang dikembangkan dalam lembaga keuangan syariah untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan aset secara bertahap tanpa melibatkan unsur riba. Secara konseptual, IMBT merupakan bentuk akad ijarah yang disertai dengan mekanisme pengalihan hak kepemilikan atas objek sewa kepada penyewa setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian sewa. Konsep ini muncul sebagai respons terhadap kebutuhan masyarakat untuk memperoleh akses pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, sementara tetap memberikan fleksibilitas dalam penggunaan aset selama masa sewa.

Dalam fikih muamalah, IMBT berakar pada dua prinsip utama, yaitu akad ijarah sebagai transaksi pemanfaatan manfaat (*al-manfa'ah*), dan akad pemindahan kepemilikan, baik melalui jual beli maupun hibah. Kedua akad ini harus dilakukan secara terpisah dan tidak boleh digabungkan dalam satu ijab kabul. Pemisahan akad tersebut merupakan prinsip penting dalam menjaga keabsahan syariah, karena Islam melarang dua akad yang saling

mengikat dalam satu transaksi. Oleh sebab itu, struktur IMBT dirancang agar akad sewa berlangsung terlebih dahulu, sementara janji pemindahan kepemilikan baru dilaksanakan setelah masa sewa berakhir. Dengan demikian, IMBT dapat dipahami sebagai upaya pengembangan akad klasik yang tetap menjaga prinsip keadilan, transparansi, dan bebas dari praktik riba.

2. Ketentuan Hukum IMBT Berdasarkan Fatwa DSN-MUI

Fatwa DSN-MUI No. 27 Tahun 2002 memberikan landasan hukum yang jelas mengenai pelaksanaan IMBT di Indonesia. Fatwa ini mendefinisikan IMBT dipahami sebagai perjanjian pemanfaatan aset melalui mekanisme sewa yang pada tahap akhir kontrak memberikan kemungkinan terjadinya pengalihan hak kepemilikan kepada penyewa, baik melalui mekanisme jual beli maupun hibah. Ketentuan ini menegaskan bahwa akad sewa dan akad pemindahan kepemilikan harus dilakukan dalam dua tahap berbeda, sehingga tidak terjadi penggabungan akad (*tasyri' bayn al-'uqud*) yang dilarang dalam muamalah.

Fatwa tersebut juga mengatur tanggung jawab para pihak, termasuk kewajiban bank sebagai *mu'jir* untuk menyediakan objek sewa yang layak, serta kewajiban nasabah sebagai *musta'jir* untuk membayar ujuh sesuai kesepakatan. Selain itu, fatwa menekankan bahwa risiko kepemilikan selama masa sewa tetap berada pada pihak bank, sementara risiko akibat kelalaian menjadi tanggung jawab penyewa. Dengan adanya pengaturan yang terperinci dalam fatwa ini, pelaksanaan IMBT di lembaga keuangan syariah memperoleh kepastian hukum serta pedoman operasional yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Fatwa ini sekaligus memastikan bahwa akad IMBT tidak melenceng menjadi praktik jual beli terselubung yang berpotensi mengandung riba.

3. IMBT Dalam Pembiayaan Syariah Di BTM Kaje

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) memiliki posisi strategis dalam pengembangan pembiayaan syariah karena menghadirkan alternatif yang lebih fleksibel dibandingkan akad jual beli maupun akad sewa biasa. Dalam praktiknya, IMBT memungkinkan lembaga keuangan syariah menyediakan akses kepemilikan aset secara bertahap tanpa menghilangkan karakter sewa yang menjadi inti akad. Dengan menerapkan struktur yang telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, IMBT mampu menjaga kemurnian prinsip syariah sekaligus memenuhi kebutuhan masyarakat akan pembiayaan yang mudah, terjangkau, dan minim risiko gharar.

Perkembangan IMBT juga didorong oleh meningkatnya kebutuhan pembiayaan aset produktif, seperti kendaraan operasional, alat berat, bangunan komersial, hingga fasilitas kesehatan. Akad ini memberi ruang bagi bank syariah untuk memperluas portofolio dengan skema yang menekan risiko pembiayaan, karena aset tetap berada dalam penguasaan bank selama masa sewa. Di sisi lain, nasabah memperoleh kepastian untuk memiliki aset tersebut pada akhir masa akad dengan mekanisme hibah atau jual beli yang terpisah secara syariah. Selain itu, IMBT berperan mendukung inovasi produk pembiayaan syariah yang lebih kompetitif dibandingkan produk konvensional. Struktur akad yang fleksibel memungkinkan pengembangan model pembiayaan baru yang sesuai perkembangan ekonomi, seperti leasing syariah berbasis teknologi, pembiayaan aset untuk UMKM, hingga pembiayaan infrastruktur mikro. Dengan demikian, IMBT bukan hanya menjadi instrumen akad semata, tetapi juga fondasi penting dalam memperkuat ekosistem keuangan syariah yang berkelanjutan dan responsif terhadap dinamika kebutuhan masyarakat modern (Pratama et al., 2024).

Dalam penelitian terdahulu oleh (Pratami & Sabil, 2023) yang berjudul “Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al Muntahiya Bi Al Tamlik Di BTM Kaje”. Menerangkan bahwa, Implementasi akad IMBT sudah sesuai berdasarkan Fatwa 27/DSN-MUI/III/2002 terdiri dari syarat-dan rukunnya dengan alur pelaksanaan akad IMBT di BTM Kaje, dimulai dari calon nasabah

mengajukan formulir permohonan pembiayaan IMBT. Setelah aplikasi disetujui, nasabah wajib melaksanakan pembayaran biaya sewa sampai jangka waktu sewa berakhir. Ketika jangka waktu sewa sudah berakhir, pihak BTM mengalihkan property sewa melalui hibah. Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah, BTM Kajian tetap berpegang pada ketentuan syariah dengan melakukan langkah musyawarah terlebih dahulu. Jika tidak ditemukan kesepakatan, BTM mengambil tindakan sesuai haknya sebagai pemilik aset dengan menarik kembali objek sewa dan melakukan pengelolaan lanjutan terhadap aset tersebut sesuai prosedur syariah untuk menutup kewajiban yang timbul, tanpa membebankan risiko yang bukan tanggung jawab *musta'jir*.

4. IMBT Sebagai Akad Sewa Murni

Menurut (Astrina, 2022), Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu inovasi kontrak dalam fikih muamalah kontemporer yang dirancang untuk menjawab kebutuhan masyarakat modern terhadap skema pembiayaan kepemilikan aset tanpa harus menggunakan sistem bunga sebagaimana praktik kredit konvensional. Sebagai bentuk pengembangan dari akad ijarah, IMBT pada dasarnya adalah akad sewa yang diakhiri dengan opsi pemindahan hak milik kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Karena itu, analisis terhadap status IMBT sebagai akad sewa murni menjadi penting untuk memastikan kesesuaian skema ini dengan prinsip-prinsip hukum Islam.

Secara konseptual, IMBT berangkat dari prinsip bahwa akad sewa (ijarah) dan akad pemindahan kepemilikan (*bai'* atau hibah) adalah dua akad yang terpisah dan tidak boleh dilebur menjadi satu akad dalam satu waktu. Hal ini sejalan dengan kaidah syariah yang melarang *gabungan dua transaksi dalam satu akad (bay'atan fi bay'ah)*. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 menegaskan bahwa pemindahan kepemilikan dalam IMBT hanya boleh dilakukan setelah masa sewa selesai dan harus menggunakan akad baru yang berdiri sendiri. Dengan demikian, selama masa sewa berlangsung, hubungan hukum antara bank dan nasabah adalah murni hubungan *mu'jir* (pemberi sewa) dan *musta'jir* (penyewa), bukan hubungan kreditur–debitur.

Sebagai akad sewa murni, IMBT memiliki beberapa karakteristik mendasar.

Pertama, objek transaksinya bukan uang, melainkan manfaat dari suatu barang yang halal dan memberikan nilai guna. Hal ini membedakan IMBT dengan skema kredit konvensional yang menjadikan uang sebagai objek akad. Dalam IMBT, nasabah membayar *ujrah* (sewa) atas manfaat barang yang ia gunakan selama periode tertentu. *Ujrah* tersebut tidak boleh dicampur dengan unsur bunga atau tambahan yang tidak dibenarkan oleh syariah. Sifat *ujrah* yang tetap dan transparan menegaskan bahwa IMBT bergerak dalam ranah transaksi pemanfaatan barang, bukan transaksi pembiayaan berbasis utang.

Kedua, selama masa sewa berlangsung, kepemilikan barang sepenuhnya berada pada pihak bank sebagai pemberi sewa. Implikasi dari status kepemilikan ini adalah bahwa bank menanggung risiko kepemilikan barang (*risk and ownership*), seperti kerusakan di luar kelalaian penyewa. Kondisi ini menunjukkan bahwa IMBT tidak mengandung unsur rekayasa untuk menjadikan bank sekadar pemberi pinjaman, melainkan benar-benar bertindak sebagai pemilik barang yang disewakan. Jika risiko tetap berada pada nasabah selama masa sewa, maka akad tersebut dapat dianggap keluar dari ketentuan ijarah dan mendekati praktik kredit terselubung. Oleh karena itu, pemisahan kepemilikan dan manfaat dalam struktur IMBT menjadi salah satu indikator bahwa akad ini sah sebagai akad sewa murni.

Ketiga, IMBT menggunakan mekanisme yang memastikan bahwa akad jual beli tidak menjadi syarat yang mengikat dalam akad sewa. Pemindahan hak milik dilakukan melalui akad baru yang bersifat pilihan (opsional). Nasabah memiliki opsi, bukan kewajiban, untuk membeli atau menerima hibah atas barang setelah masa sewa selesai. Kehadiran opsi ini sangat penting dalam menjaga kemurnian akad ijarah, karena jika pemindahan kepemilikan dijanjikan dalam satu akad sewa sejak awal, maka akad tersebut bisa berubah menjadi akad gabungan yang tidak sesuai syariah. Oleh sebab itu, fatwa DSN-MUI dengan tegas memerintahkan pemisahan akad agar tidak terjadi penyatuan antara sewa dan jual beli

dalam satu transaksi.

Keempat, struktur IMBT memberikan fleksibilitas syariah dan sekaligus menghindari unsur *gharar* dan *riba*. Dalam kredit konvensional, penetapan bunga meningkatkan ketidakpastian dan menjadi sumber ketidakadilan bagi debitur. Sementara itu, dalam IMBT, seluruh ketentuan seperti nilai manfaat, jangka waktu pemanfaatan, dan nominal ujah disepakati di awal dan tidak berubah tanpa ridha kedua belah pihak. Hal ini mencerminkan prinsip keadilan (*al-'adl*), keterbukaan (*al-wuduh*), dan menghindari ketidakjelasan (*gharar*). Pembayaran sewa yang dilakukan secara angsuran juga tidak mengubah sifat akad, karena yang dicicil adalah manfaat, bukan harga barang.

Kelima, dalam praktik perbankan syariah, IMBT dinilai lebih unggul karena bank tidak terbebani oleh pemeliharaan barang setelah masa sewa berakhir. Skema ini juga memberikan alternatif pembiayaan yang bersih dari *riba* sekaligus memberikan jalan bagi masyarakat untuk memiliki aset seperti kendaraan, rumah, atau mesin produksi. Bank bertindak sebagai pemilik dan penyewa manfaat, bukan sebagai pemberi utang. Ini memperkuat argumentasi bahwa IMBT benar-benar merupakan akad sewa murni yang tetap berada dalam koridor syariah.

Dengan demikian, analisis terhadap IMBT sebagai akad sewa murni menunjukkan bahwa selama penerapannya mematuhi rukun dan syarat ijarah serta memisahkan akad pemindahan kepemilikan dari akad sewa, maka IMBT tetap dapat dikategorikan sebagai akad ijarah yang sah dan tidak berubah menjadi jual beli terselubung. Struktur akad, pemisahan akad, status kepemilikan, dan penetapan ujah menjadi pilar utama yang menjamin kemurnian akad tersebut. Oleh karena itu, IMBT memenuhi prinsip-prinsip hukum Islam sebagaimana yang ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI, sehingga layak diterapkan sebagai alternatif pembiayaan syariah yang aman, adil, dan sesuai dengan tujuan syariah (*maqashid al-syariah*).

4. Kesimpulan

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu instrumen pembiayaan syariah yang dikembangkan untuk memberikan alternatif pemanfaatan dan kepemilikan aset yang bebas dari unsur *riba*. Secara konseptual, IMBT tetap berakar pada prinsip dasar ijarah, yaitu pemindahan manfaat melalui pembayaran ujah, yang kemudian dilanjutkan dengan akad pemindahan kepemilikan melalui jual beli atau hibah setelah masa sewa berakhir. Pemisahan kedua akad ini menjadi elemen penting untuk menjaga kemurnian akad sewa sehingga tidak berubah menjadi transaksi gabungan yang dilarang dalam syariah.

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 memberikan landasan hukum yang tegas untuk pelaksanaan IMBT di lembaga keuangan syariah. Fatwa tersebut mengatur struktur akad, hak dan kewajiban para pihak, serta prinsip bahwa risiko kepemilikan tetap berada pada pihak mu'jir hingga masa sewa selesai. Dengan adanya pedoman yang jelas, IMBT dapat dijalankan secara sesuai syariah dan terhindar dari praktik yang menyerupai kredit konvensional berbasis bunga.

Dalam praktiknya, IMBT memiliki relevansi penting bagi pengembangan industri keuangan syariah karena mampu menyediakan pembiayaan aset yang fleksibel, aman, dan sesuai kebutuhan masyarakat modern. Skema ini memberikan peluang bagi bank syariah untuk memperluas portofolio pembiayaan, sekaligus memberikan kepastian bagi nasabah dalam menjaga keberlanjutan usaha dan kepemilikan aset tanpa harus terjerat utang berbasis bunga. Dengan karakteristik tersebut, IMBT dapat dipandang sebagai akad sewa murni yang memenuhi prinsip-prinsip fikih muamalah, serta menjadi instrumen penting dalam memperkuat ekosistem pembiayaan syariah yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Referensi

- Abidin, A. Z., Kusumaningrum, B., & Huda, M. (2023). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Akad Ijarah Pada BMT Muamalah Tulungagung. *El-Jizya : Jurnal Ekonomi Islam*, 11(1), 37–48. <https://doi.org/10.24090/ej.v11i1.7497>
- Alwi, M. A. (2020). Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (Imbt) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah. *AKSY: Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Syariah*, 2(1), 91–110. <https://doi.org/10.15575/aksy.v2i1.7864>
- Apriyani, D. D., Salsabila, K., Maharani, N., Sartika, N., Nurhilda, S., Napsiah, S. K., & Berutu, S. A. (2025). Perbandingan Solusi Antara Bank Syariah dengan Akad IMBT dan KPR Syariah dengan Akad Murabahah Jika Terjadi Wanprestasi. *Pema*, 5(3), 60–66. <https://doi.org/10.56832/pema.v5i3.1562>
- Arifia, L., & Hastriyana, A. Z. (2025). Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik. *Jurnal Syariah & Hukum Bisnis*, 4(1), 31–48.
- Astrina, institut agama islam parepare. (2022). Multi Akad (Al-uqud Al-Murakkabah) Dan Aplikasinya Dalam Bank Syariah Perspektif Fiqh Muamalah. *Multi Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah) Dan Aplikasinya Dalam Bank Syariah Perspektif Fiqhi Muamalah Oleh*, 65.
- Dahri, M. I., Masse, R. A., & Andi Natsif, F. (2024). Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 85/ DSN-MUI/XII/2012 Tentang Waad pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di BMI Makassar. *BUSTANUL FUQAH: Jurnal Bidang Hukum Islam*, 5(2), 373–387. <https://doi.org/10.36701/bustanul.v5i2.1712>
- Dwi Puspita, O., Fitri, A., & Susanto, I. (2025). Analisis Penerapan Akad Ijarah Mumtahiya Bi Tamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Di Bank Syariah Analysis of the Implementation of the Ijarah Mumtahiya Bi Tamlik Agreement From an Islamic Legal Perspective in Sharia Bank. *Jurnal JIIC*, 2(Vol. 2 No. 4 (2025): APRIL 2025), 6300–6307.
- Hardiati, N., Fitriani, F., & Fauziyah, I. (2024). Akad Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT) at Sharia Financial Institutions Perspectives of Classical and Contemporary Ulema. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu ...*, 2, 216–220. <https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/Socius/article/view/763%0Ahttps://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/Socius/article/download/763/811>
- Ikrar Hakiki, M. Alviano Dwi Naufal Sitompul, Harpan Harahap, & Fatmah Taufik Hidayat. (2025). Analisis Hukum Ijarah dalam Transaksi Sewa Menyewa Tinjauan Fiqih Muamalah. *Jejak Digital: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(4), 748–758. <https://doi.org/10.63822/0fhwnz18>
- Imaniyah, H., & Hastriana, A. Z. (2024). Penerapan Ikad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Di Bank Syariah. *Jurnal Landraad*, 3(1), 220–230. <https://doi.org/10.59342/jl.v3i1.507>
- Irwan, R., & Iska, S. (2025). ANALISIS WA ' AD BERDASARKAN FATWA NO . IMBT BERDASARKAN FATWA NO . 27 / DSN-. 10(204), 1662–1670.
- Muhamad, M., Fitri, N. A., Masse, R. A., & Sapa, N. (2025). Aspek Hukum Pembiayaan Ijarah dan IMBT Antara Fikih dan Penerapan Perbankan. 3(2), 815–823.
- Nabilah, D., Alaqoh, S., & Sultan, B. (2024). Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Perbankan Syariah Sebagai Sewa Manfaat. *KASBANA : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4(2), 082–094. <https://doi.org/10.53948/kasbana.v4i2.153>
- Pratama, R. W., Dharmawan, I. A., Musfiroh, S., & Jannah, M. (2024). Analisis Penerapan Akuntansi Akad Ijarah Pada Bank Syariah Indonesia (Bsi) Cabang Serang. *Jurnal Ilmu Manajemen, Bisnis Dan Ekonomi*, 2(2), 139–154.

- Pratami, B. D., & Sabil, D. (2023). Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Al-Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik di Baitul Tamwil Muhammadiyah. *El Hisbah Journal of Islamic Economic Law*, 3(1), 45–58. <https://doi.org/10.28918/elhisbah.v3i1.960>
- Rahmi Kurniadi, A., Permana, I., Firdaus Nuzula, Z., & Hukum Ekonomi Syariah, P. (2023). Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa dalam Jasa Layanan Rental Mobil Box di D-Trans Logistics Bandung. *IMSAK: Islamic Studies and Economics*, 1(1), 7–12. <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>
- Rusadi, K., & Wahedi, S. (2024). Analisis Penerapan PSAK 107 pada Produk Gadai Emas Syariah di PT Bank Syariah Indonesia KCP Situbondo Basuki Rahmat. *Mazinda : Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan Bisnis*, 2(2), 22–31. <https://doi.org/10.35316/mazinda.v2i2.5526>
- Windari, W. (2024). Kontrak Jasa : Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiyah Bit Tamlik. *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Keislaman*, 12(1), 48–59. <https://doi.org/10.24952/masharif.v12i1.11068>