



AL-AFKAR: Journal for Islamic Studies

Journal website: <https://al-afkar.com>

P-ISSN : 2614-4883; E-ISSN : 2614-4905
<https://doi.org/10.31943/afkarjournal.v9i3.3639>

Vol. 9 No. 3 (2026)
pp. 1384-1395

Research Article

Analisis Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di Lembaga Perbankan Syariah Indonesia

Nathania Felisiana Lukita Devy

Pascasarjana Hukum Ekonomi Syariah, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, Indonesia
E-mail: taniafelisiana@gmail.com 



Copyright © 2026 by Authors, Published by AL-AFKAR: Journal For Islamic Studies. This is an open access article under the CC BY License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

Received : May 02, 2026
Accepted : July 03, 2026

Revised : June 04, 2026
Available online : August 02, 2026

How to Cite: Nathania Felisiana Lukita Devy. (2026) "Analysis of the Implementation of Ijarah Muntahiya Bittamlik Contracts in Indonesian Sharia Banking Institutions", *al-Afkar, Journal For Islamic Studies*, 9(3), pp. 1384-1395. doi: 10.31943/afkarjournal.v9i3.3639.

Analysis of the Implementation of Ijarah Muntahiya Bittamlik Contracts in Indonesian Sharia Banking Institutions

Abstract. This study aims to analyze the implementation of the Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) contract in Indonesian Sharia banking and to assess its compliance with Sharia principles and the fatwas (religious rulings) of the National Sharia Board of the Indonesian Council of Ulama (DSN-MUI). A normative-juridical research method with a qualitative approach was employed, utilizing a literature review of primary, secondary, and tertiary legal sources. The findings indicate that the implementation of IMBT in Sharia banking has evolved and is utilized across various financing products, such as those for vehicles, property, and other productive assets. However, there are variations in practice among banks, particularly regarding contract structures, ownership transfer mechanisms, and risk management. Regarding Sharia compliance, the implementation of IMBT generally adheres to DSN-MUI fatwas; nevertheless, potential deviations persist, such as the suboptimal separation of contracts and issues concerning asset ownership. Therefore, strengthening regulations, enhancing Sharia

supervision, and standardizing implementation are necessary to ensure that IMBT contracts operate in substantive accordance with Sharia principles.

Keywords: Ijarah Muntahiya Bittamlik, Islamic Banking, DSN-MUI Fatwa, Contract Implementation, Islamic Law

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam perbankan syariah di Indonesia serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip syariah dan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan pendekatan kualitatif, melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi IMBT di perbankan syariah telah berkembang dan digunakan dalam berbagai produk pembiayaan seperti kendaraan, properti, dan aset produktif lainnya. Namun, terdapat variasi dalam praktik antar bank, terutama dalam struktur akad, mekanisme pemindahan kepemilikan, serta pengelolaan risiko. Dari sisi kesesuaian syariah, secara umum implementasi IMBT telah mengacu pada fatwa DSN-MUI, meskipun masih ditemukan beberapa potensi penyimpangan, seperti belum optimalnya pemisahan akad dan isu kepemilikan aset. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, peningkatan pengawasan syariah, serta standarisasi implementasi agar akad IMBT dapat berjalan sesuai dengan prinsip syariah secara substantif.

Kata Kunci: Ijarah Muntahiya Bittamlik, Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI, Implementasi Akad, Hukum Islam

PENDAHULUAN

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia menuntut adanya inovasi produk pembiayaan yang mampu menjawab kebutuhan masyarakat akan kepemilikan aset tanpa melanggar prinsip syariah. Salah satu instrumen yang menjadi pilihan utama adalah Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), sebuah akad yang menggabungkan konsep sewa (ijarah) dengan janji pengalihan kepemilikan (tamlik) di akhir masa kontrak. Skema ini memberikan fleksibilitas bagi nasabah yang belum mampu membeli aset produktif seperti kendaraan, properti, atau alat berat secara tunai, namun memiliki kapasitas untuk menyewa dengan opsi kepemilikan di masa depan (Wildan et al., 2025). Dalam perspektif fikih muamalah, IMBT dianggap sah selama terbebas dari unsur riba, gharar, dan maisir, serta berpedoman pada Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 yang menjadi standar operasional utama di Indonesia.

Namun, dalam perjalanannya, implementasi IMBT di berbagai lembaga perbankan syariah menunjukkan variasi yang cukup signifikan. Dinamika ini dipengaruhi oleh strategi pasar dan kebijakan internal masing-masing bank, yang sering kali memunculkan celah antara teori ideal dengan praktik di lapangan. Kondisi tersebut memicu pertanyaan krusial mengenai sejauh mana konsistensi praktik perbankan tersebut terhadap prinsip syariah dan regulasi yang ada (Sholeh et al., 2024). Apalagi, dalam kerangka hukum positif di Indonesia, aturan mengenai IMBT belum tertuang secara spesifik dalam undang-undang, sehingga legitimasi operasionalnya masih sangat bergantung pada fatwa dan kebijakan internal bank yang bersifat sektoral.

Selain pemenuhan aspek syariah, perbankan syariah juga dihadapkan pada tantangan penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam mengelola akad IMBT. Mengingat adanya risiko ganda yang melibatkan pembiayaan sekaligus kepemilikan aset selama masa sewa, bank dituntut untuk menjaga keseimbangan antara kepatuhan syariah dan keberlanjutan bisnis (Bahry et al., 2021). Oleh karena itu, diperlukan sebuah analisis mendalam yang tidak hanya memotret aspek normatif, tetapi juga menelaah sisi operasional untuk mengidentifikasi potensi permasalahan hukum maupun teknis yang mungkin muncul dalam penerapan akad ini di lembaga perbankan syariah Indonesia.

Beberapa bank syariah di Indonesia telah mengimplementasikan akad IMBT dalam produk pembiayaan mereka. Berikut adalah contoh bank syariah yang beroperasi di Indonesia:

Table 1. Data Bank Syariah di Indonesia

No	Nama Bank Syariah	Tahun Berdiri	Produk Terkait IMBT
1	Bank Syariah Indonesia (BSI)	2021	Pembiayaan kendaraan & properti
2	Bank Muamalat Indonesia	1991	Pembiayaan aset produktif
3	BCA Syariah	2010	Pembiayaan multiguna
4	Bank Mega Syariah	2004	Pembiayaan investasi
5	Bank Panin Dubai Syariah	2009	Pembiayaan properti

Keberadaan lembaga perbankan syariah di Indonesia, mulai dari pelopor seperti Bank Muamalat Indonesia hingga hasil merger besar seperti bank syariah Indonesia (BSI), menunjukkan ekosistem yang matang dalam menawarkan produk berbasis Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Bank-bank tersebut, termasuk BCA Syariah, Bank Mega Syariah, dan Bank Panin Dubai Syariah, mengaplikasikan IMBT pada berbagai segmen mulai dari aset produktif, investasi, hingga properti dan multiguna. Keberagaman implementasi ini mencerminkan adanya perbedaan pendekatan strategis dalam penerapan akad, yang secara spesifik dapat ditinjau dari struktur akad yang digunakan, variasi mekanisme pemindahan kepemilikan di akhir periode, serta model pengelolaan risiko yang diadopsi oleh masing-masing manajemen bank (VIDIATI et al., 2024).

Luasnya variasi produk IMBT yang ditawarkan oleh bank-bank tersebut sering kali tidak dibarengi dengan pemahaman yang merata di tingkat konsumen. Masyarakat sebagai pengguna jasa keuangan syariah kerap kali masih mengalami kesulitan dalam memahami kedalaman mekanisme teknis IMBT, terutama mengenai pemisahan akad sewa dan janji kepemilikan. Kondisi literasi yang belum optimal ini dapat berdampak signifikan pada persepsi publik yang menyamakan IMBT dengan kredit konvensional, sehingga berpotensi memengaruhi tingkat kepercayaan serta loyalitas nasabah terhadap produk-produk perbankan syariah di masa depan (Ayu Jelita et al., 2025).

Keunikan penelitian ini terletak pada pendekatannya yang mengintegrasikan analisis normatif dengan studi implementatif secara nyata. Berbeda dengan kajian terdahulu yang cenderung bersifat teoritis, penelitian ini berupaya membedah bagaimana IMBT diaplikasikan dalam praktik perbankan modern yang kompleks (Primadhany, 2023). Fokus kajian diarahkan pada sinkronisasi antara teori fikih muamalah dengan realitas operasional, sehingga mampu memberikan gambaran

komprehensif mengenai wajah IMBT di Indonesia saat ini. Hal ini menjadi relevan mengingat kontribusi ilmiah yang dihasilkan dapat mengisi ruang kosong dalam literatur akademik mengenai hubungan antara hukum Islam dan praktik perbankan kontemporer.

Penelitian ini menyoroti variasi praktik antar bank syariah guna memberikan perspektif yang lebih luas mengenai standar kepatuhan syariah yang berlaku di industri. Dengan membandingkan implementasi di beberapa institusi, penelitian ini mengevaluasi kesesuaian praktik tersebut terhadap Fatwa DSN-MUI dan prinsip syariah secara umum. Diharapkan, hasil dari analisis penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik ini dapat menjadi referensi strategis bagi akademisi, praktisi perbankan, hingga regulator dalam upaya menyempurnakan regulasi dan standarisasi IMBT, demi mewujudkan ekosistem keuangan syariah yang lebih kokoh dan akuntabel di Indonesia

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan kualitatif (Syaipudin, 2025). Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada analisis norma hukum Islam, fatwa DSN-MUI, serta implementasinya dalam praktik perbankan syariah di Indonesia.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi beberapa aspek. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan menelaah berbagai regulasi yang berkaitan dengan perbankan syariah, seperti Undang-Undang Perbankan Syariah dan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang digunakan untuk memahami konsep akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam perspektif fikih muamalah. Ketiga, pendekatan komparatif (*comparative approach*), yaitu membandingkan implementasi IMBT di beberapa bank syariah di Indonesia.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Sugiyono, 2022). Bahan hukum primer mencakup fatwa DSN-MUI terkait IMBT, peraturan perundang-undangan, serta dokumen resmi dari lembaga perbankan syariah. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber pendukung lainnya.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dan studi literatur, yaitu dengan mengkaji dan mengumpulkan berbagai dokumen, literatur, serta laporan yang berkaitan dengan implementasi akad IMBT (Sugiyono, 2022). Selain itu, untuk memperkuat analisis, penelitian ini juga dapat dilengkapi dengan data pendukung berupa laporan tahunan bank syariah dan publikasi resmi lainnya.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif, yaitu dengan cara menguraikan data secara sistematis, kemudian dianalisis untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai implementasi akad IMBT (Moleong, 2021). Analisis dilakukan dengan mengaitkan antara teori, regulasi, dan praktik yang terjadi di lapangan. Selanjutnya, penelitian ini menggunakan metode

analisis deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari ketentuan umum mengenai akad ijarah dalam fikih muamalah menuju pada implementasi khusus dalam bentuk IMBT di perbankan syariah. Selain itu, digunakan pula analisis komparatif untuk melihat perbedaan praktik antar bank.

Penelitian ini untuk menjaga validitas data, menggunakan teknik triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan berbagai sumber data yang diperoleh, seperti fatwa DSN-MUI, regulasi pemerintah, serta praktik yang diterapkan oleh bank syariah. Dengan metode penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas dan mendalam mengenai implementasi akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di perbankan syariah Indonesia, serta tingkat kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Praktik Perbankan Syariah di Indonesia

Analisis penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di lembaga perbankan syariah Indonesia menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan berbasis syariah. Dalam konteks ini, IMBT diposisikan sebagai instrumen pembiayaan yang fleksibel karena menggabungkan unsur sewa dan kepemilikan dalam satu skema yang berkelanjutan (Hendra et al., 2024). Dalam praktiknya, bank syariah menawarkan IMBT untuk pembiayaan aset produktif maupun konsumtif seperti kendaraan bermotor, rumah, serta alat berat. Skema ini memungkinkan nasabah menggunakan aset terlebih dahulu melalui mekanisme sewa sebelum akhirnya memiliki aset tersebut di akhir periode pembiayaan.

Struktur dasar IMBT dalam analisis ini umumnya terdiri dari dua akad, yaitu akad ijarah (sewa) dan akad pemindahan kepemilikan (tamlik). Pemindahan kepemilikan dapat dilakukan melalui hibah, jual beli, atau janji (wa'ad) yang direalisasikan setelah masa sewa berakhir (Wahyuni et al., 2025). Bank syariah Indonesia (BSI) sebagai bank syariah terbesar di Indonesia menerapkan IMBT dalam pembiayaan kendaraan dan properti dengan skema yang cukup sistematis. Nasabah membayar ujarah (sewa) setiap bulan, yang sebagian telah diperhitungkan sebagai komponen menuju kepemilikan aset.

Bank Muamalat Indonesia juga mengimplementasikan IMBT dengan fokus pada pembiayaan aset produktif. Dalam praktiknya, bank memastikan bahwa objek ijarah jelas, bernilai ekonomis, dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Sementara itu, BCA Syariah lebih banyak menerapkan IMBT dalam pembiayaan multiguna, dengan pendekatan yang lebih konservatif dalam manajemen risiko. Hal ini terlihat dari selektivitas terhadap objek pembiayaan dan profil nasabah. Variasi implementasi antar bank menunjukkan bahwa tidak ada standar tunggal dalam penerapan IMBT, meskipun tetap mengacu pada fatwa DSN-MUI. Perbedaan ini terletak pada mekanisme akad, skema pembayaran, serta model pemindahan kepemilikan (Salamah, 2023). Dalam praktik operasional, bank syariah biasanya melakukan pembelian aset terlebih dahulu sebelum disewakan kepada nasabah. Hal ini penting

untuk memastikan bahwa bank memiliki hak kepemilikan atas objek ijarah, sesuai dengan prinsip syariah.

Praktiknya, di mana bank hanya bertindak sebagai perantara pembiayaan tanpa benar-benar menguasai aset secara fisik. Praktik ini menimbulkan perdebatan terkait keabsahan akad dalam perspektif fikih (Warrahmah Karmila et al., 2024). Dari sisi dokumentasi, akad IMBT sering kali dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang kompleks. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum sekaligus mengatur hak dan kewajiban para pihak secara rinci. Transparansi dalam akad menjadi aspek penting dalam implementasi IMBT. Nasabah harus memahami secara jelas komponen biaya, termasuk ujuh, biaya administrasi, dan mekanisme pemindahan kepemilikan (Rifani et al., 2025; Warrahmah Karmila et al., 2024).

Risiko dalam hal IMBT memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan pembiayaan murabahah. Risiko kepemilikan aset berada pada bank selama masa sewa, sehingga bank harus menanggung risiko kerusakan atau kehilangan aset. Untuk mengantisipasi risiko tersebut, bank biasanya mensyaratkan asuransi syariah (takaful) atas objek pembiayaan. Hal ini menjadi bagian integral dari implementasi IMBT di lapangan (Aldino & Septiano, 2021). Dari sisi akuntansi, pencatatan IMBT juga memiliki perlakuan khusus yang membedakannya dari akad lain. Hal ini berkaitan dengan pengakuan pendapatan sewa dan nilai aset dalam laporan keuangan bank.

Implementasi IMBT juga dipengaruhi oleh regulasi OJK yang mengatur prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah. Bank wajib memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan tidak menimbulkan risiko sistemik (Arifin et al., 2023). Selain itu, faktor literasi keuangan syariah masyarakat turut mempengaruhi efektivitas implementasi IMBT. Kurangnya pemahaman dapat menyebabkan kesalahpahaman terhadap akad yang digunakan. Dalam beberapa kasus, nasabah menganggap IMBT tidak berbeda dengan kredit konvensional, terutama karena adanya pembayaran angsuran tetap. Persepsi ini menjadi tantangan bagi bank dalam melakukan edukasi. Secara umum, analisis penerapan akad IMBT di Indonesia telah berjalan dengan baik, meskipun masih terdapat beberapa aspek yang perlu disempurnakan. Hal ini mencerminkan dinamika antara teori dan praktik dalam perbankan syariah. Dapat disimpulkan bahwa IMBT merupakan akad yang adaptif dan relevan dengan kebutuhan pembiayaan modern, namun memerlukan pengawasan dan standarisasi yang lebih baik.

Analisis Kesesuaian Implementasi IMBT dengan Prinsip Syariah dan Fatwa DSN-MUI

Kesesuaian implementasi dalam analisis penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di lembaga perbankan syariah Indonesia menjadi aspek krusial dalam menilai keabsahan praktik tersebut. Prinsip utama yang harus dipenuhi meliputi keadilan, transparansi, serta terhindar dari unsur riba, gharar, dan maisir (Salamah, 2023; Warrahmah Karmila et al., 2024). Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 menjadi rujukan utama dalam pelaksanaan IMBT di Indonesia. Fatwa ini mengatur ketentuan umum mengenai akad ijarah serta mekanisme pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa. Salah satu prinsip penting dalam fatwa tersebut adalah

pemisahan antara akad ijarah dan akad pemindahan kepemilikan. Kedua akad tidak boleh digabungkan dalam satu transaksi yang mengikat secara langsung (Primadhany, 2023; Wahyuni et al., 2025).

Namun, beberapa bank masih menggunakan skema yang terkesan menggabungkan kedua akad secara implisit. Hal ini dapat menimbulkan potensi pelanggaran terhadap prinsip syariah. Kesesuaian lainnya dapat dilihat dari aspek kepemilikan aset. Dalam prinsip syariah, pihak yang menyewakan harus memiliki dan menguasai objek ijarah. Jika tidak, maka akad menjadi tidak sah (Sulistiyowati, 2020). Dalam praktik perbankan, terdapat kasus di mana bank belum sepenuhnya menguasai aset sebelum disewakan kepada nasabah. Hal ini menjadi catatan kritis dalam analisis penerapan akad IMBT ini.

Prinsip syariah dari sisi ujarah mensyaratkan bahwa besaran sewa harus disepakati di awal dan tidak boleh berubah secara sepihak. Bank umumnya telah memenuhi ketentuan ini melalui perjanjian tertulis (Sandhi Pradana & Erdkhadifa, 2023). Namun demikian, adanya denda keterlambatan pembayaran masih menjadi isu yang diperdebatkan. Meskipun denda tersebut dialokasikan untuk dana sosial, tetap diperlukan pengawasan agar tidak menyerupai riba. Transparansi menjadi indikator penting dalam menilai kesesuaian syariah. Nasabah harus diberikan informasi yang lengkap mengenai struktur akad dan konsekuensinya (Nurhayati, 2011; Putri et al., 2021).

Fatwa DSN-MUI dalam hal pemindahan kepemilikan memperbolehkan penggunaan mekanisme hibah atau jual beli di akhir masa sewa. Praktik ini telah banyak diterapkan oleh bank syariah. Namun, penggunaan janji (wa'ad) yang mengikat secara sepihak juga perlu diperhatikan agar tidak melanggar prinsip kebebasan berkontrak dalam Islam (S. Harahap, 2018; Kusnandi et al., 2024). Kesesuaian syariah juga berkaitan dengan niat dan tujuan akad. IMBT harus benar-benar digunakan sebagai mekanisme sewa, bukan sebagai kamufase dari transaksi jual beli kredit. Dalam beberapa praktik, terdapat indikasi bahwa IMBT digunakan sebagai alternatif dari pembiayaan berbasis bunga. Hal ini dapat mengurangi nilai substansi syariah dari akad tersebut.

Pengawasan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) menjadi sangat penting dalam memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah. DPS berperan dalam memberikan fatwa dan evaluasi terhadap produk bank. Selain itu, audit syariah secara berkala juga diperlukan untuk menilai implementasi IMBT secara menyeluruh. Hal ini bertujuan untuk menjaga integritas sistem perbankan syariah. Dari perspektif maqashid syariah, analisis penerapan akad IMBT seharusnya memberikan kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Akad ini harus mampu menciptakan keadilan dan keseimbangan dalam transaksi (Hendra et al., 2024). Namun, jika implementasinya tidak sesuai dengan prinsip syariah, maka tujuan tersebut tidak akan tercapai. Oleh karena itu, evaluasi berkelanjutan menjadi hal yang penting. Implementasi IMBT di Indonesia telah mengacu pada fatwa DSN-MUI, meskipun masih terdapat beberapa penyimpangan dalam praktiknya. Diperlukan upaya harmonisasi antara teori, fatwa, dan praktik agar akad IMBT benar-benar sesuai dengan prinsip syariah secara substansial, bukan hanya formalitas.

Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisis penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di lembaga perbankan syariah Indonesia telah berkembang secara luas dan menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang cukup diminati. Hal ini menandakan bahwa akad IMBT memiliki tingkat adaptabilitas yang tinggi terhadap kebutuhan ekonomi modern, khususnya dalam pembiayaan aset yang membutuhkan skema kepemilikan bertahap.

Secara teoritis, IMBT merupakan pengembangan dari akad ijarah yang dipadukan dengan mekanisme pemindahan kepemilikan. Dalam fikih muamalah, konsep ini diperbolehkan selama tidak terjadi penggabungan akad secara langsung dalam satu transaksi yang mengikat. Namun, dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, ditemukan adanya kecenderungan integrasi kedua akad tersebut dalam satu rangkaian perjanjian (Wahyuni et al., 2025).

Temuan ini menunjukkan adanya ketegangan antara aspek normatif dan implementatif dalam analisis penerapan akad IMBT. Di satu sisi, bank syariah berusaha menjaga kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI, tetapi di sisi lain juga harus menyesuaikan dengan kebutuhan bisnis dan efisiensi operasional. Hal ini menyebabkan munculnya variasi dalam struktur akad IMBT di masing-masing bank.

Jika dibandingkan dengan penelitian terdahulu, hasil penelitian ini sejalan dengan temuan yang menyatakan bahwa implementasi akad syariah sering mengalami “penyesuaian praktis” di lapangan. Penyesuaian ini tidak selalu berarti pelanggaran, tetapi dapat mengarah pada penyimpangan apabila tidak diawasi secara ketat dalam konteks perbankan syariah Indonesia (Hendra et al., 2024).

Dari perspektif kepatuhan syariah, salah satu isu utama dalam analisis penerapan akad IMBT adalah terkait kepemilikan aset. Secara prinsip, bank harus memiliki dan menguasai objek ijarah sebelum menyewakannya kepada nasabah. Namun dalam beberapa praktik, penguasaan tersebut bersifat administratif dan tidak selalu diikuti dengan penguasaan fisik (Jumady, 2020). Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai validitas akad dalam perspektif fikih. Jika bank tidak benar-benar memiliki aset, maka akad ijarah dapat dianggap tidak memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan dalam hukum Islam.

Mekanisme pemindahan kepemilikan juga menjadi aspek yang perlu dikritisi. Penggunaan janji (wa’ad) yang mengikat sering kali menimbulkan kesan bahwa kepemilikan sudah ditentukan sejak awal, sehingga mengaburkan batas antara akad sewa dan jual beli (Alex & Muthukumar, 2021; Sulistyowati & Rahma Putri, 2021). Dalam konteks ini, analisis penerapan akad IMBT harus tetap menegaskan pemisahan akad secara konseptual, meskipun secara praktik dilakukan dalam satu rangkaian. Pemisahan ini bukan sekadar formalitas, tetapi merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian dalam hukum Islam.

Analisis penerapan akad IMBT dari sisi risiko memberikan beban yang lebih besar kepada bank dibandingkan dengan akad pembiayaan lainnya seperti murabahah. Hal ini karena bank menanggung risiko kepemilikan aset selama masa sewa. Oleh karena itu, bank cenderung melakukan mitigasi risiko melalui berbagai instrumen, seperti asuransi syariah (I. A. Harahap, 2024; Sulistyowati, 2022). Namun,

upaya mitigasi risiko ini juga harus tetap berada dalam koridor syariah agar tidak mengurangi keabsahan akad secara keseluruhan.

Diskusi ini juga menunjukkan bahwa literasi masyarakat terhadap produk IMBT masih relatif rendah. Banyak nasabah yang belum memahami perbedaan antara IMBT dan pembiayaan konvensional, sehingga berpotensi menimbulkan persepsi negatif terhadap perbankan syariah. Hal ini menjadi tantangan tersendiri dalam analisis penerapan akad IMBT bagi bank syariah untuk tidak hanya menawarkan produk, tetapi juga melakukan edukasi kepada masyarakat. Transparansi dalam penyampaian informasi menjadi kunci dalam membangun kepercayaan nasabah.

Perspektif regulasi ini belum adanya pengaturan yang komprehensif mengenai IMBT dalam hukum positif Indonesia menyebabkan ketergantungan yang tinggi terhadap fatwa DSN-MUI. Meskipun fatwa memiliki kekuatan normatif, namun tidak selalu memiliki daya ikat yang sama dengan peraturan perundang-undangan (Sumarni & Bengkulu, 2020). Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip dalam fatwa ke dalam regulasi formal agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan menciptakan standar yang lebih seragam dalam implementasi IMBT.

Maqashid syariah memberikan pandangan tentang analisis penerapan akad IMBT seharusnya mampu memberikan kemaslahatan bagi kedua belah pihak, baik bank maupun nasabah. Namun, kemaslahatan tersebut hanya dapat tercapai jika akad dijalankan sesuai dengan prinsip keadilan dan transparansi. Jika terdapat penyimpangan dalam implementasi, maka tujuan tersebut tidak akan tercapai secara optimal. Oleh karena itu, evaluasi berkelanjutan terhadap praktik IMBT menjadi sangat penting.

Keunikan dari penelitian ini terletak pada upaya menghubungkan antara aspek teoritis dan praktis dalam satu kerangka analisis terhadap lembaga perbankan syariah di Indonesia. Penelitian ini tidak hanya melihat IMBT sebagai konsep fikih, tetapi juga sebagai praktik ekonomi yang dinamis. Selain itu, penelitian ini juga menyoroti variasi implementasi antar bank sebagai fenomena yang perlu dikaji lebih lanjut. Variasi ini menunjukkan bahwa interpretasi terhadap akad syariah masih bersifat terbuka dan berkembang. Diskusi ini menegaskan bahwa analisis penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di Indonesia berada dalam proses adaptasi yang terus berlangsung. Diperlukan sinergi antara regulator, akademisi, dan praktisi untuk memastikan bahwa perkembangan tersebut tetap berada dalam koridor syariah yang substansial.

KESIMPULAN

Penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di lembaga perbankan syariah Indonesia menunjukkan dinamika yang adaptif namun kompleks dalam mempertemukan teori fikih muamalah dengan kebutuhan operasional perbankan modern. Penelitian ini menyimpulkan bahwa IMBT telah menjadi instrumen pembiayaan yang sangat relevan bagi masyarakat yang menginginkan kepemilikan aset secara bertahap melalui skema sewa-menyewa. Secara umum, implementasi akad ini telah berpedoman pada Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, meskipun dalam praktiknya ditemukan berbagai variasi operasional antar bank, baik

dari segi mekanisme pembayaran ujah, pengelolaan risiko melalui asuransi syariah, hingga prosedur teknis pemindahan kepemilikan di akhir periode.

Meskipun secara formalitas telah memenuhi standar kepatuhan syariah, terdapat beberapa catatan kritis terkait aspek substansial dalam penerapannya. Salah satu isu utama yang ditemukan adalah adanya kecenderungan integrasi antara akad ijarah (sewa) dan janji pengalihan kepemilikan (wa'ad) dalam satu rangkaian perjanjian yang sangat erat, yang terkadang mengaburkan batasan pemisahan akad sebagaimana dipersyaratkan dalam fikih. Selain itu, penguasaan objek ijarah oleh bank yang sering kali bersifat administratif ketimbang fisik menjadi tantangan tersendiri dalam menjaga kemurnian prinsip kepemilikan yang sah sebelum aset tersebut disewakan kepada nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa masih terdapat celah antara normativitas regulasi dengan realitas implementatif di lapangan.

Sebagai rekomendasi, diperlukan adanya standarisasi yang lebih kuat dan integrasi prinsip-prinsip fatwa ke dalam regulasi formal perbankan (hukum positif) agar implementasi IMBT memiliki kekuatan hukum yang lebih mengikat dan seragam. Sinergi antara Dewan Pengawas Syariah (DPS), regulator, dan praktisi perbankan sangat krusial untuk memastikan bahwa setiap inovasi produk tetap berpijak pada prinsip keadilan dan transparansi (maqashid syariah). Dengan pengawasan yang lebih ketat dan edukasi literasi keuangan syariah yang lebih masif kepada masyarakat, akad IMBT diharapkan dapat terus berkembang sebagai solusi pembiayaan yang aman, syar'i, dan memberikan kemaslahatan bagi ekosistem perbankan syariah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Aldino, H. P., & Septiano, R. (2021). Pengaruh Penggunaan Sistem Informasi Akuntansi, Teknologi Informasi, Pengendalian Internal Dan Kualitas Sumber Daya Manusia Terhadap Quality of financial statements. *Jurnal Menara Ekonomi: Penelitian Dan Kajian Ilmiah Bidang Ekonomi*, 7(2).
- Alex, M., & Muthukumar, D. K. (2021). Hazard Identification And Risk Assessment In Sewage Treatment Plant. *Nternational Research Journal Of Engineering And Technology (Irjet)*, 8(4).
- Arifin, Z., Lestari, R. I., Saifudin, S., & Putrisetia, D. A. (2023). Peran Otoritas Jasa Keuangan Dalam Pengawasan Jasa Layanan Keuangan Berbasis Financial Technology Peer to Peer Lending. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 6(2), 712–723. <https://doi.org/10.26623/JULR.V6I2.7170>
- Ayu Jelita, P., Sabian Rafif, M., Haycal, M., & Arsyad, K. (2025). DAMPAK KUALITAS KONTRAK AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK TERHADAP KEPERCAYAAN NASABAH DAN STABILITAS KEUANGAN SYARIAH. *Jurnal Pengembangan Bisnis Dan Ekonomi*, 6(3). <https://ijurnal.com/1/index.php/jpbe/article/view/1111>
- Bahry, S. H., Bahry Harahap, S., Bustami, Y., & Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kerinci, F. (2021). PENGARUH LITERASI KEUANGAN TERHADAP MINAT INVESTASI

- SAHAM SYARIAH. *Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance*, 2(2), 75–82. <https://doi.org/10.32939/fdh.v2i2.955>
- Harahap, I. A. (2024). ANALISA PERTUMBUHAN PASAR DALAM SISTEM PEREKONOMIAN INDONESIA. *Ekonomi: Jurnal Perbankan Syariah*, 1(1). <https://ejournal.staibahriyatululum.com/index.php/jips/article/view/8>
- Harahap, S. (2018). *Studi Kelayakan Bisnis*. FEBI UIN-SU Press.
- Hendra, H., Putri, R. C., Sudiarti, S., & Marliyah, M. (2024). Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada Perusahaan Leasing dalam Perspektif Fikih Muamalah: Studi Kasus PT. Adira Finance. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 6(3), 2952–2965. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v6i3.4844>
- Jumady, E. (2020). Peran Moderasi Disiplin Kerja Pada Pengaruh Kepemimpinan Terhadap Produktivitas Kerja Karyawan Perbankan Syariah Di Makassar. *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah*, 5(2), 1–20. <https://doi.org/10.36908/ISBANK.V5I2.110>
- Kusnandi, W., Syaipudin, L., & Luthfi, A. (2024). Strategi Penjualan dan Pemasaran dalam Bisnis Dagang Retail di Toko Agung Jaya Kunir Wonodadi Blitar. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Modern Dan Tradisional*, 1(1).
- Moleong, L. J. (2021). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya Offset.
- Nurhayati. (2011). *Akuntabilitas Dan Transparansi Pengelolaan Keuangan Daerah*. Salemba Empat.
- Primadhany, E. F. (2023). ANALISIS KONSEP SHAFQATAINI FI SHAFQATIN PADA HYBRID CONTRACT AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK (IMBT). *Journal Evidence Of Law*, 2(2), 47–62. <https://doi.org/10.59066/jel.v2i2.277>
- Putri, A. A. A., Suidana, I. W., & Putra, I. P. D. S. (2021). Pengaruh Akuntabilitas, Transparansi, Partisipasi Masyarakat terhadap Pemberdayaan Masyarakat dalam Pengelolaan Dana Desa Pada Desa Songan B Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli. *Hita Akuntansi Dan Keuangan*, 2(2), 258–280. <https://ejournal.unhi.ac.id/index.php/HAK/article/view/1543>
- Rifani, D., Rifani, D., Soemitra, A., & Nurlaila, N. (2025). Pengaruh Literasi Keuangan, Edukasi Sekolah Pasar Modal, dan Gaya Hidup Generasi Z terhadap Minat Berinvestasi Saham Syariah. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Islam*, 13(1), 5–30. <https://doi.org/10.6111/jakis.v13i1.877>
- Salamah, M. (2023). PENERAPAN AKAD IJARAH DALAM BERMUAMALAH. *JEBESH: JOURNAL OF ECONOMICS BUSINESS ETHIC AND SCIENCE HISTORIES*, 1(1), 41–49. <https://mail.jurnalhamfara.ac.id/index.php/jb/article/view/310>
- Sandhi Pradana, A., & Erdkhadifa, R. (2023). ANALISIS PENGARUH PRODUK PEMBIAYAAN DAN RISIKO TERHADAP PROFITABILITAS BANK UMUM SYARIAH PERIODE 2014-2021. *Jurnal Penelitian Mahasiswa Ilmu Sosial, Ekonomi, Dan Bisnis Islam (SOSEBI)*, 3(1), 38–55. <https://doi.org/10.21274/SOSEBI.V3I1.6141>
- Sholeh, B., Rohmadi, & Prajawati, M. I. (2024). ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARI'AH DI INDONESIA: STUDI NVIVO DAN LITERATUR REVIEW. *Jurnal Tabarru'*

- Islamic Banking and Finance, 7(1), 263–274.
[https://doi.org/10.25299/jtb.2024.vol7\(1\).16645](https://doi.org/10.25299/jtb.2024.vol7(1).16645)
- Sugiyono. (2022). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta.
- Sulistyowati. (2020). Problematika Eksistensi Modal Ventura Syariah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Perusahaan Permodalan Nasional Madani ventura Syariah Jakarta). JURNAL LENTERA : Kajian Keagamaan, Keilmuan Dan Teknologi, 19(2), 245–259.
<https://doi.org/10.29138/LENTERA.V19I2.622>
- Sulistyowati, & Rahma Putri, N. (2021). Peluang dan Tantangan Lembaga Keuangan Syariah Non Bank Perpektif Islam. WADIAH: Jurnal Perbankan Syariah, 5(2), 38–66. <https://doi.org/10.30762/WADIAH.V5I2.3511>
- Sulistyowati, S. (2022). Hajj Fund Investment Development Strategy Sharia Investment Management Perspective. EL DINAR: Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah, 10(2), 148–162. <https://doi.org/10.18860/ED.V10I2.16318>
- Sumarni, Y., & Bengkulu, I. (2020). Pandemi Covid-19: Tantangan Ekonomi dan Bisnis. Al-Intaj : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah, 6(2), 46–58.
<https://doi.org/10.29300/AIJ.V6I2.3358>
- Syaipudin, L. (2025). Pengantar Penelitian Lapangan Sederhana Berbasis Jurnalistik (Kualitatif, Kuantitatif, R&D dan Studi Kepustakaan). Dawarmiyata Press LPPM STIE Al-Anwar.
- VIDIATI, C., QOTRUNADA, A., & ARIZKI, A. (2024). INVESTASI SYARIAH DAN PASAR MODAL: KINERJA SAHAM SYARIAH DI TENGAH KETIDAKPASTIAN EKONOMI GLOBAL. JURNAL EKONOMI, SOSIAL & HUMANIORA, 6(03), 88–100. <https://jurnalintelektiva.sthf.ac.id/index.php/jurnal/article/view/1119>
- Wahyuni, N., Melani, E. A., Syahrini, N., Amran, Y., & Kamaruddin. (2025). ANALISIS AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DALAM PEMBIAYAAN BANK SYARIAH DI SULAWESI SELATAN. Jurnal Pengembangan Bisnis Dan Ekonomi, 6(3). <https://ijurnal.com/1/index.php/jpbe/article/view/1105>
- Warrahmah Karmila, R. W. W., Japar, R., & Masse, R. A. (2024). IMPLEMENTASI PSAK107 SYARIAH DALAM IJARAH DAN IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK (IMBT). Jurnal Teknologi Pendidikan Madrasah, 7(1), 1–18.
<https://journal.usimar.ac.id/index.php/jtpm/article/view/19>
- Wildan, M., Evan, D. R., Apridynata, M., Dasopang, N. S., Ramadani, R., & Aisyah, N. (2025). Ijarah Muntahiya Bittamlik Di Perbankan Syariah. Bertuah Jurnal Syariah Dan Ekonomi Islam, 6(2), 486–491.
<https://doi.org/10.56633/JSIE.V6I2.1268>