

Harmonisasi Pengaturan Ijarah Muntahiyyah Bittamlik Dalam Sistem Perbankan Syariah Indonesia: Analisis Komparatif SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dan Fatwa DSN-MUI

Anantya Aliyya Arkanbariq¹Rizki Maulana Ahzar², Nissya Zarqa Rizqya Priyambodo³

¹ *SI Hukum, Fakultas Ekonomi Sosial Humaniora, Surakarta Email : anantyaaliyya@umpku.ac.id*

² *SI Hukum, Fakultas Ekonomi Sosial Humaniora, Surakarta. Email: rizki.maulana@umpku.ac.id*

³ *SI Hukum, Fakultas Ekonomi Sosial Humaniora, Surakarta Email : nissyazarqa@gmail.com*

Abstract

Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (IMBT) is a financing instrument in Islamic banking that combines an ijarah contract with an option to transfer ownership at the end of the lease period. In Indonesia, its regulation falls under two normative regimes: administrative regulation established by the Otoritas Jasa Keuangan through SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015, and Sharia provisions established by the Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia through Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 and Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. These differences in normative character have the potential to create inconsistencies in Islamic banking practices. This study aims to analyze the comparative regulation of IMBT within these three legal instruments and its implications for legal certainty and risk management. The research employs a normative legal method using statutory, conceptual, and comparative approaches. The findings indicate that the OJK regulation is more oriented toward prudential banking principles and administrative certainty, whereas the DSN-MUI fatwas emphasize the principles of fiqh muamalah and contractual flexibility. Differences in regulation are identified in aspects such as definitions, the party granting wa'd, the mechanism for transferring ownership, forms of ujarah payment, the existence of the leased object, the form of the contract, and risk management. Although these differences are not contradictory, they require normative harmonization to ensure consistent implementation of Sharia principles in operational Islamic banking practices.

Keywords: IMBT, legal harmonization, Islamic banking, financial regulation.

Pendahuluan

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia mendorong inovasi produk pembiayaan yang selaras dengan prinsip syariah sekaligus memenuhi standar-standar keuangan modern. Salah satu akad yang digunakan dalam industri perbankan syariah dalam hal pembiayaan adalah akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (selanjutnya disebut IMBT). Akad IMBT adalah akad sewa menyewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan objek kepada penyewa setelah masa sewa berakhir (Wahyuni et al., 2025). Secara konseptual, IMBT merupakan inovasi kontraktual yang menggabungkan akad ijarah dengan mekanisme wa'd (janji) pemindahan kepemilikan. Struktur ini dirancang untuk menghindari larangan penggabungan dua akad dalam satu transaksi (*bai'atain fi bai'ah*) dengan cara memisahkan akad ijarah dan akad pemindahan kepemilikan secara hukum.

Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan IMBT berada dalam dua domain normatif. Pertama, norma syariah melalui fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (selanjutnya disebut DSN-MUI). Kedua, norma administratif melalui regulasi Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut OJK). Keberadaan dua rezim normatif ini mencerminkan harmonisasi hukum agama dan hukum negara dalam sistem ekonomi

syariah nasional. Meskipun secara normatif-syariah akad IMBT telah memperoleh legitimasi melalui Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi al-Tamlik* serta diakomodasi dalam berbagai regulasi OJK terkait produk pembiayaan bank syariah, praktik implementasinya di lapangan masih menyisakan sejumlah persoalan. Fatwa DSN MUI tersebut menegaskan bahwa akad ijarah harus dilakukan terlebih dahulu, sedangkan janji pemindahan kepemilikan (*wa'd*) dilakukan secara terpisah dan baru dapat direalisasikan setelah masa sewa berakhir (Abdilah & Jawab, 2023). Di sisi lain, OJK melalui regulasi mengenai produk dan aktivitas perbankan syariah menekankan prinsip kehati-hatian, transparansi, serta perlindungan konsumen dalam setiap struktur pembiayaan (Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, 2015). Ketegangan normatif dapat muncul ketika konstruksi kontrak IMBT yang digunakan perbankan dalam praktik justru menyerupai jual beli bertahap daripada sewa menyewa.

Sebagai studi kasus, praktik pembiayaan IMBT pada sektor pembiayaan kendaraan atau alat berat menunjukkan adanya variasi dalam perumusan klausul perjanjian. Dalam beberapa kontrak, seluruh risiko atas objek pembiayaan, termasuk risiko kerusakan dan biaya pemeliharaan, dibebankan kepada nasabah sejak awal masa sewa, meskipun secara prinsip ijarah menempatkan tanggung jawab kepemilikan pada pihak pemberi sewa (*mu'jir*) sampai terjadinya pemindahan hak milik (Arief et al., 2024). Kondisi ini berpotensi menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaian praktik dengan prinsip dasar ijarah sebagaimana ditegaskan dalam Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah, yang menyatakan bahwa kewajiban pemeliharaan barang yang bersifat substansial berada pada pihak pemilik. Fatwa mengenai ijarah ini menjadi penting karena Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 mewajibkan para pihak yang hendak melakukan akad IMBT harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Dari sisi penyelesaian sengketa, beberapa perkara ekonomi syariah yang diajukan ke Pengadilan Agama memperlihatkan bahwa hakim tidak hanya menilai aspek kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI, tetapi juga menimbang aspek hukum perdata umum, seperti wanprestasi dan keabsahan perjanjian. Hal ini menunjukkan adanya interaksi antara hukum kontrak nasional dan prinsip syariah dalam menilai keabsahan IMBT. Dengan demikian, dualisme rezim normatif tidak hanya bersifat konseptual, tetapi juga berdampak secara praktis. Oleh karena itu, penelitian ini dinilai penting guna menelaah konstruksi hukum IMBT dalam perspektif integratif antara norma syariah dan norma positif di Indonesia.

Metode

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang tertuang dalam peraturan dan fatwa terkait IMBT. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan menelaah bahan pustaka sebagai sumber data utama guna mengkaji konsistensi, sistematika, dan harmonisasi pengaturan IMBT dalam hukum nasional dan hukum Islam. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan komparatif (Negara, 2023). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep *ijarah*, *wa'd*, pemindahan

kepemilikan, serta prinsip-prinsip fikih muamalah yang menjadi dasar IMBT sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Adapun pendekatan komparatif dilakukan dengan membandingkan ketiga instrumen tersebut, khususnya pada aspek definisi, mekanisme pemindahan kepemilikan, bentuk akad, serta pengaturan risiko. Bahan hukum primer yang dianalisis meliputi SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dan kedua fatwa DSN-MUI tersebut. Analisis dilakukan secara kualitatif melalui interpretasi sistematis dan komparatif untuk menilai tingkat harmonisasi dan implikasinya terhadap kepastian hukum serta manajemen risiko perbankan syariah (Saolina, 2024).

Hasil dan Pembahasan

1. Perbandingan pengaturan IMBT dalam SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015, Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, serta Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002

Tabel berikut menyajikan perbandingan pengaturan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dalam SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015, Fatwa DSN-MUI No. 27/2002, dan Fatwa DSN-MUI No. 09/2000. Perbandingan ini difokuskan pada aspek-aspek substansial guna mengidentifikasi perbedaan karakter normatif antara regulasi administratif dan norma syariah (Harrieti & Suwandono, 2024).

Tabel. 1.1 perbandingan pengaturan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dan Fatwa DSN-MUI No. 27/2002, dan Fatwa DSN-MUI No. 09/2000

Perbedaan	SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015	Fatwa DSN MUI No. 27/DSN- MUI/III/2002	Fatwa DSN MUI No. 09/DSN- MUI/IV/2000
Definisi	Penyediaan dana untuk manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan. (Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, 2015).	Tidak ditemukan definisi IMBT	-
Pemberi Janji Untuk Mengalihkan	Bank sebagai pihak pemberi janji mengalihkan (<i>wa'd</i>) kepemilikan kepada nasabah.	Tidak ditentukan pihak yang memberikan janji pengalihan (kedua belah pihak dapat membuat janji) (Al-	-

		Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik, 2002).	
Waktu Perpindahan Kepemilikan barang sewa	Setelah penyewaan berakhir, aset diserahkan kepada nasabah dengan akad terpisah, baru akan terjadi perpindahan (ada levering)	Akad pemindahan kepemilikan hanya dilakukan setelah masa Ijarah selesai (tidak ditentukan levering)	-
Bentuk Pembayaran Sewa atau Manfaat	Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.	-	Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) jenis yang sama dengan obyek kontrak
Ketersediaan Barang yang di Sewakan	Barang yang disewakan harus berwujud dan sudah tersedia.	-	Tidak ditentukan keterwujudan barang.
Penilaian Objek Sewaan	Barang sewa harus dapat dinilai secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya .	-.	Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai, spesifik, dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
Tanggung Jawab Barang Sewaan	Bank dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah (Kusumorini & Irkhami, 2025).	-	Penyewa bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disebabkan oleh kelalaiannya atau

			pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, sementara diluar dari itu bukan tanggung jawab penyewa.
Bentuk Perjanjian	Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.	-	Akad dalam bentuk verbal atau dalam bentuk lain (Pembiayaan Ijarah, 2000).

Berdasarkan tabel tersebut, terlihat adanya perbedaan orientasi pengaturan antara SEOJK dan fatwa DSN-MUI. SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 cenderung mengatur IMBT secara lebih rinci dan administratif, terutama terkait definisi, kewajiban tertulis, keberwujudan objek, serta pengaturan tanggung jawab dan risiko. Sementara itu, Fatwa DSN-MUI lebih menekankan prinsip-prinsip fikih muamalah dan memberikan ruang fleksibilitas dalam aspek tertentu, seperti bentuk akad dan pemberian janji pengalihan. Selain itu, tidak semua aspek diatur secara eksplisit dalam masing-masing fatwa sehingga menunjukkan perbedaan fokus normatif antar instrumen. Secara umum, perbedaan tersebut mencerminkan regulasi yang berkarakter prudential di satu sisi dan pendekatan normatif-syariah di sisi lain (Seftiani et al., 2025).

2. Implikasi Perbedaan Pengaturan IMBT dalam SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dan Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, serta Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 Terhadap Praktik Perbankan Syariah

Perbedaan pengaturan IMBT dalam SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dan Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 serta Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 berimplikasi langsung terhadap praktik operasional perbankan syariah. Dalam praktiknya, bank cenderung lebih mengutamakan ketentuan dalam SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dibanding kedua Fatwa DSN MUI tersebut karena memiliki sifat mengikat secara administratif dan berkaitan langsung dengan aspek pengawasan serta kepatuhan terhadap Otoritas Jasa Keuangan. Kepatuhan terhadap SEOJK ini juga berhubungan dengan penilaian tingkat kesehatan bank dan aspek prudential banking. SEOJK memberikan standar yang lebih rinci mengenai prosedur, dokumentasi, pengelolaan risiko, dan

bentuk perjanjian sehingga menjadi pedoman utama dalam implementasi produk IMBT guna menjamin kepastian hukum dan stabilitas sistem perbankan (Anonim, n.d.) Dengan demikian, orientasi administratif-regulatif menjadi pertimbangan dominan dalam praktik.

Di sisi lain, Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 serta Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tetap memiliki peran fundamental sebagai dasar legitimasi kesesuaian syariah dalam setiap produk IMBT. Setiap produk yang dijalankan oleh bank syariah harus memperoleh persetujuan dan berada dalam pengawasan Dewan Pengawas Syariah yang merujuk pada fatwa tersebut. Fatwa menjadi rujukan utama dalam menilai keabsahan akad, mekanisme pemindahan kepemilikan, serta struktur pembayaran ujarah. Dengan demikian, fatwa berfungsi sebagai standar normatif-substantif untuk memastikan bahwa praktik IMBT tidak menyimpang dari prinsip fikih muamalah (Muiz, 2024). Peran ini menegaskan bahwa dimensi syariah tetap menjadi pondasi utama dalam operasional perbankan syariah.

Meskipun terdapat perbedaan dalam tingkat detail dan orientasi pengaturan, secara substantif tidak ditemukan konflik norma antara SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dan Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, serta Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Perbedaan tersebut lebih mencerminkan perbedaan karakter regulasi antara pendekatan prudential banking dan pendekatan normatif-syariah (Khoirunnisa, 2025). SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 menitikberatkan pada aspek kehati-hatian dan kepastian administratif, sedangkan fatwa menekankan kesesuaian prinsip dan fleksibilitas akad. Namun demikian, perbedaan detail teknis berpotensi menimbulkan variasi interpretasi di tingkat implementasi. Apabila tidak diiringi pedoman yang jelas, kondisi ini dapat memunculkan ketidaksamaan praktik antar lembaga perbankan syariah.

Oleh karena itu, diperlukan model harmonisasi normatif yang mampu menjembatani kedua rezim tersebut secara sistematis. Harmonisasi dapat dilakukan melalui integrasi substansi fatwa ke dalam pedoman teknis Otoritas Jasa Keuangan agar prinsip syariah terakomodasi secara eksplisit dalam standar operasional. Selain itu, penyusunan pedoman implementasi IMBT yang terpadu antara Otoritas Jasa Keuangan dan Dewan Syariah MUI akan memberikan kepastian interpretasi bagi industri perbankan. Koordinasi kelembagaan yang lebih intensif juga diperlukan untuk memastikan konsistensi kebijakan. Dengan langkah tersebut, potensi disharmonisasi dapat diminimalkan.

Langkah lain yang tidak kalah penting adalah sinkronisasi terminologi antara hukum syariah dan hukum perdata, khususnya terkait konsep *wa'd*, pemindahan kepemilikan, dan bentuk akad. Perbedaan istilah dan konstruksi hukum sering kali menimbulkan ambiguitas dalam penerapan kontrak. Penguatan peran Dewan Pengawas Syariah juga menjadi kunci dalam memastikan bahwa penerapan IMBT tidak hanya memenuhi aspek administratif, tetapi juga konsisten dengan prinsip syariah (Putri et al., 2025). DPS perlu diberikan ruang yang memadai dalam proses perumusan dan

evaluasi produk. Dengan harmonisasi tersebut, kepastian hukum dan manajemen risiko perbankan syariah dapat berjalan selaras dengan integritas prinsip syariah serta kebutuhan tata kelola yang baik.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil perbandingan, pengaturan IMBT dalam SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dan Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, serta Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 menunjukkan adanya perbedaan karakter normatif, namun tidak bersifat kontradiktif secara substantif. SEOJK mengatur IMBT secara lebih rinci dan administratif dengan menekankan aspek prudential banking, kepastian hukum, dokumentasi, serta pengelolaan risiko. Sedangkan, fatwa DSN-MUI lebih menitikberatkan pada prinsip-prinsip fikih muamalah dan memberikan fleksibilitas dalam struktur akad serta mekanisme pengalihan kepemilikan. Perbedaan tersebut mencerminkan dua pendekatan yang saling melengkapi, yakni pendekatan regulatif-administratif dan pendekatan normatif-syariah dalam sistem perbankan syariah di Indonesia.

Implikasinya dalam praktik, bank cenderung memprioritaskan ketentuan SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 karena sifatnya yang mengikat secara administratif dan berkaitan langsung dengan pengawasan otoritas. Namun demikian, fatwa tetap menjadi landasan utama dalam menjamin kesesuaian syariah melalui peran Dewan Pengawas Syariah. Untuk mencegah potensi disharmonisasi dan perbedaan interpretasi, diperlukan harmonisasi normatif melalui integrasi substansi fatwa ke dalam pedoman teknis Otoritas Jasa Keuangan, penyusunan pedoman implementasi IMBT yang terpadu, serta sinkronisasi terminologi hukum syariah dan hukum perdata. Penguatan peran Dewan Pengawas Syariah juga menjadi elemen penting agar kepastian hukum, manajemen risiko, dan integritas prinsip syariah dapat berjalan secara seimbang dalam praktik perbankan syariah.

Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam penyusunan artikel penelitian ini. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada seluruh pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah berperan dalam penyusunan artikel ini. Segala kekurangan yang masih terdapat dalam tulisan ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis

Daftar Pustaka

- Abdilah, A., & Jawab, A. R. (2023). Ijarah dan IMBT (Al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik) dan Implementasinya. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(11), 5470–5480.
- Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik, Pub. L. 27/DSN-MUI/III/2002, <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/14/> (2002).
- Anonim. (n.d.). *Perbankan Syariah dan Kelembagaannya*. <https://Ojk.Go.Id/Id/Kanal/Syariah/Tentang-Syariah/Pages/Pbs-Dan-Kelembagaan.aspx>.

- Arief, F., Sapa, N. Bin, & Haddade, A. W. (2024). Implementasi akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada pembiayaan bank syariah di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Al-Tsarwah*, 7(1), 80–87.
- Harrieti, N., & Suwandono, A. (2024). Peningkatan Pemahaman Akad-akad Perbankan Syariah dalam Mewujudkan Literasi Keuangan Syariah. *PROFICIO*, 5(1), 198–205.
- Khoirunnisa, M. (2025). Kepatuhan Bank Syariah Terhadap Fatwa DSN–MUI Dan Regulasi OJK. *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, 13(12), 31–40.
- Kusumorini, F. I., & Irkhani, N. (2025). Sharia Risk Analysis of the Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Contract: Perspectives of DSN-MUI Fatwas, PSAK 107, and OJK Regulations. *At-Tasharruf" Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Syariah"*, 7(2), 182–194.
- Muiz, A. (2024). Tinjauan Yuridis terhadap Implementasi Fatwa DSN-MUI Mengenai Pembiayaan Murabahan dalam Praktik Perbankan Syariah di Indonesia. *Journal of Islamic Finance and Syariah Banking*, 2(1), 13–21.
- Negara, T. A. S. (2023). Normative legal research in Indonesia: Its originis and approaches. *Audito Comparative Law Journal (ACLJ)*, 4(1), 1–9.
- Pembiayaan Ijarah, Pub. L. 09/DSN-MUI/IV/2000, <https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa/page/14/> (2000).
- Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, Pub. L. 36/SEOJK.03/2015, <https://ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/surat-edaran-ojk/Pages/-SEOJK-Nomor-36032015-tentang-Produk-dan-Aktivitas-bus-uus.aspx> (2015).
- Putri, A. Z., Pramudya, D. I., & Asiyah, B. N. (2025). Peran Dewan Pengawas Syariah dalam Menjamin Kualitas Produk pada Bank Syariah Indonesia (BSI). *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Ekonomi*, 3(1), 264–276.
- Saolina, M. (2024). Analisis Yuridis Kewenangan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Secara Sistem Ketatanegaraan Di Indonesia. *Journal of Law and Islamic Law*, 2(1), 83–94.
- Seftiani, F. H., Widi, H. L., Azharah, S. L., & Alfin, A. (2025). Kesesuaian Konsep Akad Fiqh Muamalah dengan Produk Keuangan Syariah Kontemporer: Kajian Normatif atas Fatwa dan Regulasi. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan*, 4(3), 206–220.
- Wahyuni, N., Melani, E. A., Syahrini, N., & Amran, Y. (2025). Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dalam Pembiayaan Bank Syariah di Sulawesi Selatan. *Jurnal Pengembangan Bisnis Dan Ekonomi*, 6(3).