

## ANALISIS AKAD IJARAH MUNTAKHIYA BITTAMLIK DALAM PEMBIAYAAN BANK SYARIAH DI SULAWESI SELATAN

Nur Wahyuni<sup>1</sup>, Elmi Ayu Melani<sup>2</sup>, Nur Syahrini<sup>3</sup>, Yusran Amran<sup>4</sup>, Kamaruddin<sup>5</sup>

<sup>1,2,3,4,5</sup>Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email : [uni210705@gmail.com](mailto:uni210705@gmail.com)<sup>1</sup>, [elmiayumelani@gmail.com](mailto:elmiayumelani@gmail.com)<sup>2</sup>, [syahrininur08@gmail.com](mailto:syahrininur08@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[yusranamran07@gmail.com](mailto:yusranamran07@gmail.com)<sup>4</sup>, [dr.kamaruddin46@gmail.com](mailto:dr.kamaruddin46@gmail.com)<sup>5</sup>

### Abstrak

Penelitian ini membahas implementasi akad Ijarah Muntakhiya Bittamlik (IMBT) dalam pembiayaan bank syariah dari perspektif hukum Islam dan praktiknya di Indonesia. IMBT merupakan akad sewa yang diakhiri dengan pengalihan kepemilikan aset kepada nasabah. Akad ini umumnya digunakan untuk pembiayaan aset seperti kendaraan dan properti. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dan empiris. Temuan penelitian menunjukkan bahwa IMBT sesuai dengan prinsip syariah selama memenuhi syarat-syarat ijarah dan menghindari unsur ketidakpastian (*gharar*), riba (*riba*), dan perjudian (*maysir*). Di Indonesia, IMBT diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 dan peraturan OJK, tetapi masih terdapat tantangan dalam praktiknya, seperti pemisahan akad yang kurang jelas dan pemahaman nasabah yang terbatas. Penelitian ini merekomendasikan peningkatan edukasi, penyusunan akad yang lebih transparan, dan harmonisasi fatwa dengan peraturan nasional.

**Kata Kunci:** Ijarah Muntakhiya Bittamlik, Hukum Islam, Pembiayaan Syariah, DSN-MUI, Bank Syariah.

### Abstract

*This study discusses the implementation of the Ijarah Muntakhiya Bittamlik (IMBT) contract in Islamic bank financing from the perspective of Islamic law and its practice in Indonesia. IMBT is a lease contract that ends with the transfer of asset ownership to the customer. It is commonly used for asset financing such as vehicles and properties. The research uses a normative and empirical approach. The findings show that IMBT complies with sharia principles as long as it fulfills the conditions of ijarah and avoids elements of uncertainty (*gharar*), usury (*riba*), and gambling (*maysir*). In Indonesia, IMBT is regulated by DSN-MUI Fatwa No. 27/2002 and OJK regulations, but challenges remain in practice, such as unclear contract separation and limited customer understanding. The study recommends enhancing education, drafting more transparent contracts, and harmonizing fatwas with national regulations.*

**Keywords:** *Ijarah Muntakhiya Bittamlik, Islamic Law, Sharia Financing, DSN-MUI, Islamic Bank.*

## PENDAHULUAN

Perbankan syariah didirikan untuk menambah pengetahuan tentang bank Indonesia yang semakin populer. Tujuan pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia adalah untuk mencapai perekonomian yang adil yang disesuaikan dengan nilai-nilai dan prinsip syariah. Dengan demikian, perbankan syariah mulai berkembang. Perbankan syariah didirikan pertama kali pada tanggal 1 November 1991. Dengan munculnya beberapa bank yang berbasis syariah, perbankan syariah semakin berkembang. Karena perbankan syariah didasarkan pada hukum Islam, bahkan bank konvensional telah mendirikan bank berbasis syariah. Tindakan yang diambil oleh lembaga keuangan syariah memiliki konsekuensi duniawi dan akhirat.

Pada tahun 1970, perbankan syariah melaksanakan kemajuan secara global dengan cara membentuk dua sistem. Pertama, membentuk bank syariah yang beriringan dengan bank konvensional (dual banking system) seperti yang ada di Mesir, Malaysia, Arab Saudi, Yordania, Kuwait, Bahrain, Bangladesh, dan Indonesia. Kedua, sistematisasi bank secara kelengkapan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam yang telah ada di Sudan, Iran, dan Pakistan. Semua ini

diawali karena adanya dukungan yang memadai.

Perbankan syariah hadir sebagai salah satu bentuk pengembangan sistem keuangan di Indonesia yang berlandaskan pada nilai-nilai dan prinsip-prinsip Islam. Keberadaannya bertujuan untuk mewujudkan sistem perekonomian yang adil dan berkelanjutan sesuai dengan syariat. Seiring dengan meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap ekonomi Islam, perbankan syariah mengalami pertumbuhan yang signifikan. Sejarah mencatat bahwa perbankan syariah pertama kali diperkenalkan di Indonesia pada tanggal 1 November 1991, dan sejak saat itu terus berkembang pesat, termasuk di wilayah Sulawesi Selatan.

Dalam rangka menjawab kebutuhan masyarakat akan produk keuangan yang sesuai syariah, perbankan syariah mengembangkan berbagai bentuk akad pembiayaan, salah satunya adalah akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). IMBT merupakan akad yang menggabungkan unsur sewa (ijarah) dengan pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, baik melalui jual beli maupun hibah. Terdapat dua bentuk utama IMBT: pertama, akad sewa dengan janji jual beli

di akhir masa sewa; kedua, akad sewa dengan janji hibah di akhir masa sewa.

Akad ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi kedua belah pihak dalam transaksi pembiayaan, dengan tetap menjaga prinsip kehalalan dan kemanfaatan ekonomi. Pemilik aset dapat memperoleh keuntungan dari sewa, sedangkan penyewa mendapatkan hak penggunaan dan potensi kepemilikan atas barang tersebut di masa depan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam pembiayaan bank syariah di Sulawesi Selatan, ditinjau dari perspektif hukum Islam dan praktik perbankan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dengan fokus pada pemahaman konseptual akad IMBT, dasar hukum syariah yang mendasarinya, serta rukun dan syarat sah pelaksanaannya. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji bentuk implementasi IMBT yang digunakan di wilayah Sulawesi Selatan, serta menelaah manfaat dan risiko yang ditimbulkan bagi nasabah maupun lembaga keuangan syariah.

Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai sejauh mana penerapan akad IMBT telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta tantangan yang

dihadapi dalam pelaksanaannya di lapangan, khususnya dalam konteks pembiayaan bank syariah di Sulawesi Selatan.

## KAJIAN TEORI

### 1. Pengertian Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (financial leasing with purchase option) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan ini pada dasarnya merupakan istilah modern yang tidak terdapat dikalangan fuqaha terdahulu. Untuk mencari Definisinya, maka kita harus mengurai kata yang terkandung di dalamnya lalu (secara etimologi) lalu baru kita dapat menyimpulkan definisi secara keseluruhan (secara terminologi). Dari susunan katanya, Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik memiliki susunan kata yang terdiri dari “at-ta’jiir / al-ijarah (sewa)” dan “at-tamliik (kepemilikan)”. At-ta’jiir menurut bahasa; diambil dari kata al-ajr, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun al-ijarah: nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan al-ijarah dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan

ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas.

Sedangkan at-tamliik secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan at-tamliik bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan. Adapun menurut Habsi Ramli, Ijarah mumtahiyah bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

Sementara itu Undang- Undang atau lembaga instansi yang ada di Indonesia memberikan definisi Ijarah mumtahiyah bittamlik sebagai berikut:

- 1) Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik berdasarkan undang-undang

Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud

dengan akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.<sup>6</sup> Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah.

- 2) Pengertian Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia

Berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/ BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara lessor/ muajjir (pemberi sewa) dengan lessee/musta'jir (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.

Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa

pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.

### 3) Pengertian Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Pembiayaan Bank Syariah

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu bentuk akad dalam keuangan syariah yang menggabungkan konsep sewa (ijarah) dengan janji pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa. Secara istilah, ijarah berarti akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), sedangkan muntahiya bittamlik berarti diakhiri dengan kepemilikan. Dengan demikian, IMBT adalah akad sewa atas suatu aset yang disertai janji bahwa setelah masa sewa berakhir, aset tersebut akan menjadi milik penyewa (nasabah), baik melalui mekanisme jual beli maupun hibah.

Dalam konteks pembiayaan bank syariah, akad ini digunakan untuk membantu nasabah memperoleh aset produktif seperti rumah, kendaraan, atau alat berat. Bank sebagai pihak pemilik aset menyewakan barang kepada nasabah selama jangka waktu tertentu. Setelah masa sewa selesai dan kewajiban pembayaran

terpenuhi, kepemilikan aset dialihkan kepada nasabah.

IMBT berbeda dengan leasing konvensional karena tidak mengandung unsur riba, gharar, atau maisir, serta harus memenuhi prinsip-prinsip syariah. Akad IMBT diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan digunakan sebagai alternatif pembiayaan yang memberikan solusi kepemilikan aset secara bertahap dan sesuai syariah.

#### 1. Faktor-faktor Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam pembiayaan bank syariah di Sulawesi Selatan dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, baik dari aspek internal lembaga keuangan syariah maupun dari sisi masyarakat sebagai nasabah. Berikut ini adalah faktor-faktor penting yang perlu dianalisis:

- 1) Faktor Regulasi dan Kepatuhan Syariah
  - a. Peraturan OJK dan DSN-MUI: Penerapan IMBT harus mengikuti fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 dan regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai otoritas pengawasan keuangan.

- b. Kepatuhan terhadap prinsip syariah: Bank syariah di Sulawesi Selatan harus memastikan bahwa struktur akad dan pelaksanaannya tidak mengandung unsur riba, gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi).
- 2) Faktor Pemahaman dan Literasi Syariah
    - a. Nasabah: Tingkat pemahaman masyarakat terhadap konsep IMBT masih bervariasi. Kurangnya literasi ekonomi syariah dapat menjadi hambatan dalam pelaksanaan akad secara optimal.
    - b. Karyawan Bank Syariah: Pemahaman petugas atau staf bank terhadap teknis akad IMBT sangat penting agar dapat memberikan penjelasan yang tepat kepada nasabah dan menghindari kekeliruan dalam implementasi.
  - 3) Faktor Sosial Budaya dan Religiusitas
    - a. Tingkat religiusitas masyarakat di Sulawesi Selatan cukup tinggi, yang menjadi peluang positif untuk perkembangan akad-akad syariah seperti IMBT.
    - b. Namun, dalam praktiknya, budaya transaksi konvensional masih melekat di sebagian masyarakat, sehingga perlu pendekatan edukatif dan persuasif.
  - 4) Faktor Ekonomi dan Kebutuhan Masyarakat
    - a. Tingkat daya beli dan kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan aset, seperti kendaraan atau rumah, menjadi alasan utama masyarakat memilih pembiayaan dengan skema IMBT.
    - b. IMBT menjadi solusi untuk masyarakat yang ingin memiliki aset namun tidak memiliki cukup modal untuk membeli secara tunai.
  - 5) Faktor Kelembagaan dan Infrastruktur Perbankan Syariah
    - a. Jumlah dan jangkauan kantor layanan bank syariah di Sulawesi Selatan masih belum merata, terutama di daerah-daerah pelosok.

- b. Ketersediaan produk dan layanan IMBT di bank-bank syariah lokal juga masih terbatas dibandingkan produk lain seperti murabahah.
- 6) Faktor Risiko dan Kepercayaan Nasabah
- a. Nasabah mempertimbangkan faktor keamanan dan kejelasan akad. Jika akad IMBT tidak dijelaskan dengan baik, bisa menimbulkan ketidakpercayaan.
  - b. Risiko default (gagal bayar) dan ketidakpastian hukum jika terjadi sengketa juga menjadi pertimbangan utama baik dari pihak bank maupun nasabah.
3. Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Pembiayaan Bank Syariah :
- Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang menggabungkan akad sewa dengan janji pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa. Dalam hukum Islam, akad ini diperbolehkan sepanjang memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan, seperti kejelasan objek sewa, kesepakatan jangka waktu, nilai sewa yang ditentukan di awal, serta adanya akad

tambahan berupa jual beli atau hibah untuk proses pemindahan hak milik. Ketentuan ini telah diperkuat melalui fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002.

Di Indonesia, termasuk di Sulawesi Selatan, penerapan akad IMBT telah banyak dimanfaatkan oleh bank syariah dalam pembiayaan aset seperti rumah tinggal, kendaraan, alat berat, dan properti usaha. Dalam praktiknya, bank syariah terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, lalu menyewakannya selama jangka waktu tertentu dengan sistem cicilan. Setelah kewajiban pembayaran selesai, kepemilikan atas barang tersebut dialihkan kepada nasabah melalui akad hibah atau jual beli terpisah.

Pengaruh Penerapan IMBT di Sulawesi Selatan:

- 1) Peningkatan Akses Pembiayaan Berbasis Aset

IMBT memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan menarik bagi masyarakat yang menghindari praktik riba. Di Sulawesi Selatan, hal ini berkontribusi terhadap peningkatan permintaan

pembiayaan kepemilikan rumah dan kendaraan secara syariah.

2) Penguatan Prinsip Syariah dalam Praktik Keuangan

Implementasi akad ini turut memperkuat praktik keuangan Islam di daerah, sekaligus menjadi bentuk nyata dari penerapan prinsip syariah dalam transaksi ekonomi masyarakat Muslim Sulawesi Selatan.

3) Tantangan Sosialisasi dan Literasi Keuangan Syariah

Pengaruh positif akad IMBT terkadang terhambat oleh masih rendahnya literasi masyarakat terhadap konsep ijarah dan akad pemindahan hak milik. Beberapa nasabah masih menyamakan skema ini dengan kredit konvensional, sehingga perlu upaya edukasi lebih intensif dari pihak bank.

4) Dampak terhadap Regulasi dan Pengawasan

Dalam konteks Sulawesi Selatan, bank syariah yang menerapkan IMBT dihadapkan pada kebutuhan untuk memperkuat sistem pengawasan internal dan memastikan bahwa semua elemen akad sesuai dengan prinsip syariah dan tidak menimbulkan keraguan (syubhat).

5) Kontribusi Terhadap Stabilitas Ekonomi Umat

Dengan memberikan kemudahan kepemilikan aset secara bertahap dan halal, IMBT berperan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi masyarakat serta membantu pelaku UMKM dalam memperoleh aset usaha.

Secara umum, penerapan akad IMBT di Sulawesi Selatan memberi pengaruh positif terhadap pengembangan pembiayaan syariah, baik dari sisi keberterimaan masyarakat, kepatuhan syariah, maupun kontribusinya terhadap penguatan sistem keuangan Islam. Namun, agar pengaruh ini semakin optimal, dibutuhkan dukungan regulasi, peningkatan edukasi masyarakat, serta keseriusan lembaga perbankan syariah dalam menjaga integritas pelaksanaan akad sesuai prinsip Islam.

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif yang bersifat normatif-empiris. Penelitian ini mengkaji konsep dan implementasi akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam konteks pembiayaan bank syariah dengan menekankan pada perspektif hukum Islam

(fikih muamalah) dan realitas pelaksanaan di lapangan.

Secara normatif, penelitian ini bertumpu pada studi literatur yang mendalam terhadap sumber-sumber hukum Islam klasik dan kontemporer, termasuk Al-Qur'an, hadis, serta fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), khususnya Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 yang mengatur tentang akad IMBT. Penelitian ini menganalisis konsep dasar, syarat dan rukun akad, serta prinsip-prinsip syariah yang mendasari validitas akad IMBT menurut fikih muamalah.

Sementara itu, secara empiris, penelitian ini juga mempertimbangkan praktik aktual dari implementasi akad IMBT di lembaga perbankan syariah, khususnya di wilayah Sulawesi Selatan. Dengan pendekatan ini, penelitian tidak hanya menelaah ketentuan normatif tetapi juga menilai kesesuaian praktik di lapangan terhadap teori yang berlaku dalam hukum Islam. Penelitian ini menggali data secara deskriptif untuk menjelaskan bagaimana akad IMBT dijalankan oleh pihak bank, serta bagaimana nasabah memahami dan merespons bentuk pembiayaan tersebut.

Dengan demikian, jenis penelitian ini relevan untuk menggambarkan secara komprehensif hubungan antara doktrin fikih

dan aplikasi akad syariah dalam konteks kontemporer, sekaligus memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan studi hukum ekonomi Islam di ranah praktis dan akademis.

## 2. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah gabungan antara pendekatan normatif dan pendekatan empiris. Keduanya digunakan secara komplementer untuk memperoleh pemahaman yang holistik terhadap konsep dan praktik akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam pembiayaan bank syariah.

### a. Pendekatan Normatif

Pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum yang mendasari akad IMBT dari perspektif fikih muamalah. Dalam kerangka hukum Islam, akad IMBT dipahami sebagai bentuk kontrak yang bersifat kompleks namun tetap berlandaskan pada prinsip-prinsip dasar syariah, yaitu:

- a) Keadilan ('adl) dalam perlakuan kepada semua pihak,
- b) Transparansi (bayan) dalam akad dan informasi yang disampaikan,
- c) Larangan riba, gharar (ketidakpastian), dan maisir (spekulasi).

Kajian normatif ini bertumpu pada sumber-sumber hukum Islam primer dan sekunder, seperti Al-Qur'an, hadis, kitab-kitab fikih klasik dan kontemporer, serta fatwa-fatwa resmi seperti Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Tujuan pendekatan normatif ini adalah untuk mengidentifikasi syarat sah, rukun, serta batasan-batasan hukum dalam pelaksanaan akad IMBT.

## b. Pendekatan Empiris

Pendekatan empiris melengkapi kajian normatif dengan menelusuri bagaimana akad IMBT diimplementasikan dalam praktik nyata di lapangan, khususnya oleh lembaga perbankan syariah di Indonesia. Pendekatan ini dilakukan melalui studi terhadap kebijakan, dokumen kontrak, dan mekanisme pelaksanaan akad di bank syariah yang menjalankan produk pembiayaan berbasis IMBT.

Dengan pendekatan empiris, peneliti dapat mengamati sejauh mana pelaksanaan IMBT telah sesuai dengan ketentuan syariah dan regulasi yang berlaku, serta bagaimana persepsi dan pemahaman nasabah terhadap akad tersebut. Data yang diperoleh membantu mengidentifikasi potensi kesenjangan antara idealitas teori dan kenyataan operasional, termasuk tantangan

dalam penerapan prinsip syariah secara konsisten.

Kombinasi kedua pendekatan ini memberikan keunggulan analitis yang menyeluruh, sehingga penelitian tidak hanya bersifat normatif-konseptual, tetapi juga relevan secara praktis dan kontekstual dalam menilai implementasi akad IMBT di dunia perbankan syariah modern.

## 3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini dibagi menjadi dua kategori utama, yaitu data primer dan data sekunder, yang keseluruhannya digunakan untuk mendukung analisis normatif dan empiris terhadap penerapan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dalam sistem pembiayaan bank syariah.

### a. Data Primer

Data primer diperoleh melalui pengamatan langsung dan telaah dokumen-dokumen resmi dari lembaga perbankan syariah yang menerapkan akad IMBT. Termasuk dalam kategori ini adalah:

- a) Naskah akad atau kontrak IMBT,
- b) Pedoman internal bank syariah,
- c) Fatwa DSN-MUI yang diacu oleh bank,

- d) Informasi dari wawancara terbatas atau testimoni pengguna layanan (jika dilakukan).
- e) Data ini digunakan untuk menilai kesesuaian praktik IMBT dengan prinsip-prinsip fikih muamalah serta regulasi yang berlaku di Indonesia.

## b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi pustaka, meliputi buku teks fikih muamalah klasik dan kontemporer, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, peraturan perundang-undangan terkait perbankan syariah, dan publikasi dari otoritas pengawas seperti OJK dan Bank Indonesia.

Referensi yang digunakan mencakup:

- a) Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT,
- b) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah,
- c) Surat Edaran Bank Indonesia tentang Akuntansi Syariah,
- d) Literatur dari para pakar hukum ekonomi Islam dan lembaga penelitian.

## c. Konsep dan Variabel Kunci

Agar teori dapat dioperasionalkan secara sistematis, penelitian ini mengidentifikasi sejumlah konsep dan variabel utama sebagai fokus kajian:

1. Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT):  
Kontrak sewa menyewa dengan janji pemindahan kepemilikan di akhir masa akad, baik melalui hibah maupun jual beli. Fokusnya pada struktur, mekanisme, dan keabsahan hukum syariahnya.
2. Pembiayaan Bank Syariah:  
Sistem pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah dengan penggunaan akad-akad muamalah, termasuk IMBT sebagai alternatif pembiayaan aset tetap.
3. Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance):  
Tingkat kesesuaian antara pelaksanaan akad IMBT dengan ketentuan hukum Islam dan fatwa DSN-MUI, yang menjadi indikator utama validitas syariah.
4. Aspek Hukum Islam:  
Landasan hukum fikih dan prinsip-prinsip akad syariah yang menjadi tolok ukur penilaian sah atau tidaknya suatu transaksi dalam perspektif syariah.
5. Praktik di Indonesia:  
Implementasi akad IMBT di berbagai institusi perbankan syariah nasional, serta tantangan yang

dihadapi dalam harmonisasi antara teori fikih dan praktik operasional.

Dengan menyusun sumber data dan variabel utama secara sistematis, penelitian ini mampu menghasilkan analisis yang komprehensif dan aplikatif untuk memperkaya khazanah keilmuan dalam bidang hukum ekonomi Islam dan perbankan syariah.

#### 4. Analisis

Analisis dalam penelitian ini dilakukan melalui konstruksi teori yang dibangun berdasarkan tiga dimensi utama, yaitu normatif, empiris, dan regulatif. Pendekatan multidimensional ini dipilih untuk memperoleh pemahaman yang utuh terhadap konsep dan praktik akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dalam sistem pembiayaan bank syariah, khususnya di Indonesia.

##### a. Dimensi Normatif

Dimensi normatif menekankan pada landasan teoretis dan yuridis Islam yang menjadi dasar pembentukan dan validitas akad IMBT. Analisis dilakukan terhadap sumber-sumber primer hukum Islam (Al-Qur'an, hadis, ijma', qiyas), serta pendapat ulama fikih klasik dan kontemporer.

Penelitian menilai apakah akad IMBT telah memenuhi rukun dan syarat sah akad dalam fikih muamalah, serta apakah

mekanisme pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip dasar syariah seperti keadilan ('adl), kejelasan (bayan), dan larangan terhadap riba, gharar, dan maisir.

##### b. Dimensi Empiris

Dimensi empiris berfungsi untuk menguji implementasi riil akad IMBT dalam sistem pembiayaan bank syariah di Indonesia. Analisis diarahkan pada data lapangan atau dokumentasi pelaksanaan akad oleh lembaga keuangan syariah, termasuk:

- a) Pola struktur kontrak,
- b) Tahapan transaksi,
- c) Kesesuaian prosedur pelaksanaan dengan fatwa syariah,
- d) Persepsi dan pemahaman nasabah terhadap akad tersebut.

Melalui pendekatan ini, peneliti dapat mengidentifikasi kesenjangan antara teori dan praktik, serta hambatan operasional yang dapat memengaruhi kepatuhan syariah.

##### c. Dimensi Regulatif

Dimensi regulatif mencakup analisis terhadap aturan hukum positif dan kebijakan otoritas yang mengatur implementasi IMBT di Indonesia. Sumber utama yang dianalisis mencakup:

- a) Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002,

- b) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah,
- c) Surat Edaran Bank Indonesia, serta
- d) Regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Analisis regulatif dilakukan untuk menilai kesesuaian antara prinsip fikih dan kerangka hukum nasional, serta mengidentifikasi potensi harmonisasi atau disharmoni antara keduanya.

### Asumsi Dasar dan Proposisi Teoritis

Sebagai fondasi pemikiran, analisis ini didasarkan pada sejumlah asumsi dasar, antara lain:

1. Akad IMBT sah menurut syariah jika memenuhi syarat dan rukun akad serta tidak melanggar prinsip dasar hukum Islam.
2. Bank syariah menjalankan operasional berdasarkan prinsip dan pengawasan syariah dari DSN-MUI dan OJK.
3. Implementasi IMBT dapat bervariasi di setiap lembaga, tergantung pada interpretasi fatwa dan kebijakan internal.
4. Kepatuhan terhadap prinsip syariah memengaruhi legitimasi lembaga keuangan syariah dan kepercayaan publik.

Berdasarkan asumsi tersebut, dirumuskan beberapa proposisi teoritis sebagai berikut:

- a. Akad IMBT dapat menjadi solusi strategis pembiayaan aset jika dilaksanakan sesuai dengan fikih muamalah dan prinsip keadilan serta transparansi.
  - b. Tingkat kepatuhan syariah dalam pelaksanaan IMBT sangat dipengaruhi oleh pemahaman terhadap akad, ketaatan terhadap regulasi, dan efektivitas pengawasan internal.
  - c. Terdapat potensi ketidaksesuaian antara doktrin fikih dan praktik bisnis modern, sehingga dibutuhkan rekonsiliasi melalui adaptasi regulatif dan edukasi kelembagaan.
- Melalui analisis ini, penelitian diharapkan mampu memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi pengembangan akad syariah serta penegakan prinsip ekonomi Islam dalam sistem keuangan modern.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Penerapan IMBT di Bank Syariah di Sulawesi Selatan  
Hasil analisis menunjukkan bahwa akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) telah diterapkan oleh sejumlah bank

syariah di Sulawesi Selatan, khususnya dalam pembiayaan kepemilikan aset seperti kendaraan, rumah tinggal, dan alat berat. Dalam skema ini, bank berperan sebagai penyedia dana (lessor/mu'ajjir) yang membeli aset berdasarkan permintaan nasabah, kemudian menyewakannya dalam jangka waktu tertentu. Setelah masa sewa berakhir dan kewajiban nasabah terpenuhi, kepemilikan aset dialihkan kepada nasabah (lessee/musta'jir) melalui akad tambahan berupa hibah atau jual beli. Model pembiayaan ini dinilai cukup diminati oleh masyarakat, terutama karena dianggap sesuai prinsip syariah dan mampu memfasilitasi kebutuhan ekonomi lokal.

## 2. Kepatuhan Syariah terhadap Prinsip Fikih Muamalah

Dari perspektif hukum Islam, praktik akad IMBT di bank syariah yang beroperasi di Sulawesi Selatan pada umumnya telah mengacu pada prinsip-prinsip fikih muamalah, seperti kejelasan objek akad, larangan riba, serta prinsip keadilan dalam transaksi. Pelaksanaan akad ini didasarkan pada Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 serta regulasi dari OJK dan Bank Indonesia. Namun, hasil observasi menunjukkan bahwa masih terdapat variasi dalam pelaksanaan, terutama terkait waktu pengikatan akad pemindahan kepemilikan

dan bentuk janji (wa'd) yang digunakan. Beberapa bank masih memiliki perbedaan pemahaman mengenai kapan dan bagaimana akad tambahan seperti hibah atau jual beli dilakukan, yang dapat menimbulkan keraguan terhadap keabsahan syariah akad tersebut.

## 3. Temuan Praktik Lapangan: Tantangan dan Kesenjangan

Temuan di lapangan mengungkapkan bahwa penerapan akad IMBT di Sulawesi Selatan masih menghadapi sejumlah tantangan. Salah satunya adalah tingkat pemahaman nasabah yang masih rendah terhadap struktur dan mekanisme akad IMBT. Selain itu, terdapat praktik penggabungan dua akad (ijarah dan jual beli) dalam satu dokumen kontrak, yang tidak sepenuhnya sejalan dengan prinsip pemisahan akad dalam hukum Islam. Kelemahan dalam sistem pengawasan syariah internal bank juga menjadi perhatian, karena dapat membuka peluang terjadinya penyimpangan dari ketentuan syariah. Kesenjangan antara teori fikih dan realisasi di lapangan ini menunjukkan perlunya penyempurnaan implementasi IMBT secara menyeluruh.

#### 4. Implikasi Teoretis dan Praktis

Secara teoretis, temuan ini menguatkan bahwa akad IMBT dapat menjadi instrumen pembiayaan aset yang strategis dalam sistem keuangan syariah, termasuk di Sulawesi Selatan. Namun, efektivitas implementasinya sangat bergantung pada pemahaman dan kepatuhan lembaga keuangan terhadap prinsip syariah, serta kesiapan sumber daya manusia yang terlibat. Untuk memastikan bahwa akad ini berjalan sesuai nilai keadilan (*adl*), keterbukaan (*bayan*), dan amanah, dibutuhkan penguatan pengawasan internal, peningkatan pelatihan SDM bank syariah, serta edukasi intensif kepada masyarakat terkait konsep IMBT. Regulasi yang jelas dan pengawasan eksternal juga memegang peranan penting dalam menjaga kemurnian akad dan kepercayaan publik terhadap sistem perbankan syariah.

#### KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam pembiayaan bank syariah di Sulawesi Selatan telah memberikan kontribusi positif terhadap perkembangan ekonomi syariah, khususnya dalam mendukung kepemilikan aset secara bertahap yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. IMBT terbukti sesuai dengan hukum

Islam dan fatwa DSN-MUI selama memenuhi rukun dan syarat sah akad, serta menghindari unsur riba, gharar, dan maisir.

Namun, implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai tantangan, di antaranya kurangnya pemahaman masyarakat terhadap struktur akad, praktik penggabungan dua akad dalam satu kontrak, serta lemahnya pengawasan internal lembaga keuangan. Faktor-faktor seperti regulasi, literasi syariah, infrastruktur kelembagaan, dan budaya transaksi konvensional turut memengaruhi efektivitas pelaksanaan akad ini.

Oleh karena itu, dibutuhkan upaya perbaikan berupa edukasi masyarakat secara intensif, pelatihan sumber daya manusia di perbankan syariah, serta penyusunan akad yang lebih transparan dan sesuai dengan prinsip pemisahan akad. Selain itu, harmonisasi antara fatwa DSN-MUI dan regulasi nasional harus terus diupayakan guna memastikan kepatuhan syariah dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pembiayaan syariah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- 20203011083\_BAB-I\_IV-atau-V\_DAFTAR-PUSTAKA. (n.d.).  
Ni'matul Ulya, H. (2018). PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) PADA

- TRANSAKSI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH. *Jurnal Studi Agama*, 6(1).
- Ali Munif Mahasiswa S-, N., & Tulungagung, I. (n.d.). *ANALISIS AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA*.
- Sholeh, B., & Ika Prajawati, M. (2024). ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH DI INDONESIA : STUDI NVIVO DAN LITERATUR REVIEW. *Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance*, 7(1).
- Witro, D., Zufriani, Z., Arzam, A., & Nurjaman, M. I. (2022). ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD IJARAH DI PERBANKAN SYARIAH BERDASARKAN REGULASI DAN FATWA. *Asy-Syari'ah*, 23(2), 279–296.  
<https://doi.org/10.15575/as.v23i2.14141>
- Sartika, M., & Hermawan Adinugraha, H. (n.d.). *IMPLEMENTASI IJĀRAH DAN IMBT PADA BANK BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA*. <http://www.brisyariah.co.id/?q=faq-perbankan-syariah>
- Muntahiya Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan Ahmad Khoirin Andi STIS Al-Maliki Koncer Bondowoso, I. (2019). *Nomor 2 Oktober*. 2, 22–43.
- Latifah, S., Usmaniyah, A., Al, S. L., Mahasiswa, U., Syariah, F., Hukum, D., Sunan, U., & Surabaya, A. (n.d.). *Al-Kharaj, Volume 2 Nomor 1 PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH PENERAPAN AKAD*
- IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH*.
- bin Sapa, N., & Wahid Haddade, A. (n.d.). *IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK PADA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH DI INDONESIA*. 7(1), 80–87.  
<https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/altsarwah>
- Andi, H., & Akil, M. (n.d.). *IJARAH MUNTAHIYAH BITAMLIK*.
- Harrieti, N. (n.d.). *Penerapan Prinsip Syariah Pada Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Dengan Janji (Wa'd) Hibah Pada Perbankan Syariah*.
- Chasanah, N. U., Ilmiah, D., & Ni'mati Rahmatika, A. (2020). *REVENUE : Jurnal Ekonomi Pembangunan PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) DI BANK BRI SYARIAH KCP JOMBANG*. 02(01).
- Imaniyah, H., & Hastriana, A. Z. (2024). PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) DI BANK SYARIAH. In *Jurnal Syariah & Hukum Bisnis* (Vol. 3, Issue 1). <https://jurnal.islahiyah.ac.id/index.php/jl>
- Nurul Huda, M., & Lubis, M. R. (2021). Implementation of Legal Certainty on Comparative Studies of Ijarah Muntahiya Bittamlik & Rental Contract. In *Nationally Accredited Journal* (Vol. 8, Issue 2).
- Latifah, S., Usmaniyah, A., Al, S. L., Mahasiswa, U., Syariah, F., Hukum, D., Sunan, U., & Surabaya, A. (n.d.). *Al-Kharaj, Volume 2 Nomor 1 PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH PENERAPAN*

*AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH. DAMPAK PEMBIAYAAN SYARIAH TERHADAP PENINGKATAN KESEJAHTERAAN UMKM.* (n.d.).

bin Sapa, N., & Wahid Haddade, A. (n.d.). *IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK PADA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH DI INDONESIA.* 7(1), 80–87. <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/altsarwah>

Mardiyah, S., & Khairi, R. (n.d.). ANALISIS PELAKSANAAN AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK DI LEMBAGA PEMBIAYAAN SYARIAH DI INDONESIA. In *Journal of Economic.*

Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik.* Jakarta: Gema Insani Press.

Luluk Farida, Implikasi Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 terhadap Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 2015

Daffi Sabil, Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al Muntahiya Bi Al Tamlik di BTM Kajen, UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, 2023.

Fika Nur Wulandari & Nurul Huda, Tinjauan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 *TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN RUMAH DI BMT AMANAH UMMAH GUMPANG KARTASURA*, IAIN Surakarta, 2018.

Winda Ayu Lestari S, *PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK PADA PRODUK PEMBIAYAAN DI BANK BRI SYARIAH KCP MAJALAYA*

*KABUPATEN BANDUNG DIHUBUNGKAN DENGAN FATWA DSN-MUI, UIN SUNAN GUNUNG DJATI BANDUNG, 2018.*