An-Najah: Journal of Islamic Economics
Volume 1, Nomor 1, September 2025, 1 - 12
E-ISSN: 0000-0000
https://jurnal.almaidah.or.id/index.php/JNIE/en

Implementasi Akad Ijarah muntahiyah bittamlik pada Pegadaian Syariah di Kota Binjai

Cut Malahayati Kurnia Putri Ridha, Dina Selviana, Heti Syahwalia Putri, Imelda Sari, Khaila Zaini Putri, Muhammad Nur Iqbal

cutmahalayati@gmail.com,dinaselviana731@gmail.com,hetisyahwaliap@gmail.com, imeldasari407@gmail.com,khailazainiputri@gmail.com, muhammadnuriqbal@Insan.Ac.Id

Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Syekh Abdul Halim Hasan Binjai

Abstrak

Pertumbuhan industri keuangan syariah di Indonesia turut mendorong berkembangnya beragam skema pembiayaan yang berlandaskan nilai-nilai Islam, salah satunya adalah akad Ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT). Akad ini merupakan model transaksi yang memadukan unsur sewa dengan opsi perpindahan kepemilikan pada akhir periode kontrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan akad IMBT pada Pegadaian Syariah di Kota Binjai, menelaah konsistensinya dengan ketentuan syariah serta fatwa DSN-MUI, dan mengidentifikasi berbagai hambatan yang dijumpai dalam praktiknya. Penelitian dirancang dengan pendekatan kualitatif deskriptif yang diperoleh melalui penelitian lapangan dengan melakukan observasi langsung, wawancara, dan dokumentasi pada lokasi penelitian. Hasil kajian menunjukkan bahwa penerapan akad IMBT pada Pegadaian Syariah dijalankan melalui prosedur pembiayaan yang transparan, meliputi pengajuan permohonan, penilaian kelayakan, penetapan akad, hingga pembayaran angsuran yang berakhir dengan beralihnya kepemilikan aset kepada nasabah. Secara substansial, pelaksanaan akad ini telah sejalan dengan prinsip syariah karena terhindar dari unsur riba, gharar, dan maisir serta merujuk pada ketentuan DSN-MUI. Meskipun demikian, masih dijumpai sejumlah kendala, seperti terbatasnya literasi masyarakat terhadap akad syariah, proses administrasi yang relatif kompleks, dan tekanan kompetisi dari lembaga pembiayaan konvensional. Karena itu, dibutuhkan penguatan sosialisasi, peningkatan efisiensi layanan, serta edukasi publik agar implementasi akad IMBT dapat berlangsung lebih optimal.

An-Najah: Journal of Islamic Economics
Volume 1, Nomor 1, September 2025, 1 - 12
E-ISSN: 0000-0000
https://jurnal.almaidah.or.id/index.php/JNIE/en

***Kata kunci**: fatwa DSN-MUI, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, pegadaian syariah, pembiayaan syariah, prinsip syariah*

Abstract

The growth of the Islamic financial industry in Indonesia has also encouraged the development of various financing schemes based on Islamic values, one of which is the Ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) contract. This contract is a transaction model that combines elements of leasing with the option of transferring ownership at the end of the contract period. This study aims to examine the implementation of the IMBT contract at Islamic Pawnshops in Binjai City, examine its consistency with Islamic provisions and the DSN-MUI fatwa, and identify various obstacles encountered in practice. The study was designed with a descriptive qualitative approach obtained through field research through direct observation, interviews, and documentation at the research location. The results of the study indicate that the implementation of the IMBT contract at Islamic Pawnshops is carried out through transparent financing procedures, including application submission, feasibility assessment, contract determination, and installment payments that culminate in the transfer of asset ownership to the customer. Substantially, the implementation of this contract is in line with Islamic principles because it avoids elements of usury, gharar, and maisir and refers to the provisions of the DSN-MUI. However, several obstacles remain, such as limited public literacy regarding Sharia contracts, relatively complex administrative processes, and competitive pressures from conventional financing institutions. Therefore, strengthening outreach, improving service efficiency, and public education are needed to ensure optimal implementation of IMBT contracts.

***Keywords**: DSN-MUI fatwa, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Islamic financing, Islamic pawnshop, Sharia principles*

A. PENDAHULUAN

Perkembangan industri keuangan syariah di Indonesia menunjukkan pertumbuhan yang cukup pesat dalam beberapa tahun terakhir. Kondisi ini mencerminkan meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya aktivitas keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Seiring dengan perkembangan tersebut, lembaga keuangan syariah terus berupaya menghadirkan berbagai produk dan layanan yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat dengan tetap mengedepankan nilai keadilan, transparansi, dan kemaslahatan dalam setiap transaksi yang dilakukan (Waqqosh et al., 2022).

Salah satu inovasi akad yang berkembang dalam praktik lembaga keuangan syariah adalah *Ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). Akad ini merupakan pengembangan dari akad ijarah yang mengombinasikan unsur sewa dengan mekanisme perpindahan kepemilikan aset pada akhir masa akad. Melalui skema tersebut, nasabah dapat memanfaatkan suatu aset terlebih dahulu sebelum memperoleh hak kepemilikan setelah seluruh kewajiban yang disepakati terpenuhi (Latifah et al., 2021).

Akad IMBT menjadi salah satu alternatif pembiayaan yang banyak digunakan karena mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat terhadap pemanfaatan dan kepemilikan aset secara bertahap. Karakteristik tersebut menjadikan akad IMBT relevan untuk diterapkan pada berbagai produk pembiayaan syariah, baik yang bersifat produktif maupun konsumtif. Selain memberikan kemudahan akses terhadap aset, akad ini juga memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam transaksi (Fatwa, 2021).

Dalam perspektif fikih muamalah, akad ijarah merupakan akad yang memberikan hak manfaat atas suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu tanpa disertai perpindahan kepemilikan barang yang menjadi objek akad. Perkembangan kebutuhan masyarakat modern mendorong lahirnya berbagai bentuk inovasi akad, termasuk IMBT yang mengintegrasikan manfaat penggunaan aset dengan peluang kepemilikan pada akhir masa perjanjian. Pengembangan akad tersebut menunjukkan fleksibilitas hukum ekonomi Islam dalam menjawab kebutuhan transaksi kontemporer tanpa meninggalkan prinsip-prinsip syariah (Mustofa Imam & Muamalah, 2016).

Pelaksanaan akad IMBT dalam lembaga keuangan syariah memerlukan mekanisme yang jelas agar seluruh proses transaksi dapat berjalan sesuai dengan ketentuan syariah. Kejelasan mengenai objek akad, jangka waktu sewa, besaran ujrah, serta mekanisme pengalihan kepemilikan menjadi unsur penting yang harus diperhatikan untuk menghindari terjadinya sengketa maupun ketidakjelasan hak dan kewajiban para pihak yang berakad (Fathurohman et al., 2023).

Berbagai penelitian menunjukkan bahwa akad IMBT memiliki peran penting dalam mendukung pengembangan produk pembiayaan syariah. Implementasi akad ini dinilai mampu memberikan solusi pembiayaan yang lebih fleksibel karena menggabungkan manfaat penggunaan aset dengan kesempatan untuk memiliki aset tersebut pada akhir masa akad. Dengan karakteristik tersebut, IMBT menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang banyak digunakan dalam praktik lembaga keuangan syariah modern (Fitriani et al., 2024).

Salah satu lembaga keuangan syariah yang turut mengembangkan layanan pembiayaan berbasis akad syariah adalah Pegadaian Syariah. Kehadiran Pegadaian Syariah memberikan alternatif pembiayaan bagi masyarakat yang membutuhkan akses terhadap berbagai kebutuhan

ekonomi dengan tetap berpedoman pada prinsip-prinsip syariah. Berbagai produk pembiayaan yang ditawarkan dirancang untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat tanpa melibatkan praktik-praktik yang bertentangan dengan ketentuan Islam (M. Nur et al., 2020).

Meskipun memiliki berbagai keunggulan, implementasi akad IMBT dalam praktik masih menghadapi sejumlah tantangan. Tingkat pemahaman masyarakat yang beragam terhadap karakteristik akad syariah sering kali menjadi hambatan dalam pengembangan produk pembiayaan berbasis IMBT. Tidak sedikit masyarakat yang masih menyamakan mekanisme akad ini dengan sistem pembiayaan konvensional sehingga diperlukan upaya edukasi dan sosialisasi yang lebih intensif dari lembaga keuangan syariah (Zakiyah Hastriana, 2025).

Berdasarkan kajian penelitian terdahulu, sebagian besar penelitian mengenai akad IMBT lebih banyak berfokus pada implementasinya dalam sektor perbankan syariah. Sementara itu, penelitian yang secara khusus mengkaji implementasi akad IMBT pada Pegadaian Syariah, terutama di Kota Binjai, masih relatif terbatas. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan penelitian (*research gap*) yang perlu dikaji lebih lanjut, khususnya terkait mekanisme pelaksanaan akad, kesesuaiannya dengan prinsip syariah, serta faktor-faktor yang memengaruhi implementasinya pada tingkat operasional (Munif, 2016).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* pada Pegadaian Syariah di Kota Binjai, mengkaji pelaksanaan akad tersebut dalam praktik pembiayaan syariah, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung dan menghambat penerapannya. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian ekonomi syariah sekaligus menjadi bahan evaluasi bagi Pegadaian Syariah dalam meningkatkan kualitas layanan pembiayaan berbasis akad syariah.

B. KAJIAN TEORI

1. Pengertian Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Ijarah merupakan salah satu akad dalam fikih muamalah yang digunakan untuk memindahkan hak manfaat atas suatu barang atau jasa kepada pihak lain dengan imbalan tertentu tanpa disertai perpindahan hak kepemilikan atas barang tersebut. Dalam akad ini, pihak penyewa memperoleh hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari objek yang disewakan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan, sedangkan hak kepemilikan tetap berada pada pihak yang menyewakan selama masa akad berlangsung (Sutedi, 2009).

Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan praktik lembaga keuangan syariah modern, akad ijarah mengalami berbagai bentuk pengembangan yang bertujuan untuk memberikan alternatif

pembiayaan yang lebih fleksibel. Salah satu bentuk pengembangan tersebut adalah akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT), yaitu akad sewa yang disertai dengan mekanisme perpindahan hak kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah masa akad berakhir dan seluruh kewajiban yang telah disepakati terpenuhi (Eddendi, 2013).

Akad IMBT menggabungkan dua unsur transaksi yang dilakukan secara bertahap, yaitu pemanfaatan aset melalui akad ijarah dan perpindahan kepemilikan aset pada akhir masa akad. Selama masa sewa berlangsung, penyewa hanya memperoleh hak manfaat atas aset yang digunakan, sedangkan hak kepemilikan tetap berada pada pihak yang menyewakan. Setelah seluruh kewajiban pembayaran diselesaikan, objek sewa dapat dialihkan kepada penyewa melalui mekanisme jual beli atau hibah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya (Munif, 2016).

Dalam praktik lembaga keuangan syariah, akad IMBT banyak digunakan sebagai instrumen pembiayaan karena mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh akses terhadap aset produktif maupun konsumtif secara bertahap. Karakteristik tersebut menjadikan akad IMBT sebagai salah satu alternatif pembiayaan yang tidak hanya berorientasi pada pemanfaatan aset, tetapi juga memberikan kesempatan kepada nasabah untuk memiliki aset tersebut secara sah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (Amirullah et al., 2022).

2. Dasar Hukum Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Pelaksanaan akad IMBT dalam lembaga keuangan syariah didasarkan pada prinsip-prinsip muamalah yang membolehkan transaksi pemanfaatan barang atau jasa selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah. Dalam hukum Islam, akad ijarah termasuk akad yang diperbolehkan karena memberikan manfaat bagi para pihak yang bertransaksi serta mengandung unsur kerelaan dan kejelasan hak maupun kewajiban masing-masing pihak (Mustofa Imam & Muamalah, 2016).

Dalam perkembangannya, akad IMBT menjadi salah satu bentuk inovasi akad yang digunakan untuk menjawab kebutuhan pembiayaan modern. Pengembangan akad ini tetap berlandaskan pada prinsip syariah dengan menekankan pemisahan yang jelas antara masa sewa dan proses perpindahan kepemilikan aset. Kejelasan tersebut diperlukan agar tidak terjadi pencampuran akad yang dapat menimbulkan ketidakjelasan hukum dalam transaksi (Fathurohman et al., 2023).

Penerapan akad IMBT pada lembaga keuangan syariah juga harus memperhatikan ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, kejelasan objek akad, besaran ujrah, jangka waktu sewa, serta

mekanisme perpindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa sewa berakhir. Ketentuan tersebut bertujuan untuk menjaga kepastian transaksi dan memastikan bahwa pelaksanaan akad tetap berada dalam koridor prinsip-prinsip syariah (Shevi & Suhatmi, 2025).

Selain itu, pelaksanaan akad IMBT harus didasarkan pada asas keadilan, transparansi, dan kesepakatan bersama sehingga tidak merugikan salah satu pihak yang berakad. Dengan adanya kejelasan mekanisme dan pemenuhan ketentuan syariah, akad IMBT dapat menjadi instrumen pembiayaan yang memberikan manfaat bagi lembaga keuangan maupun nasabah secara berimbang (Damayanti, 2018).

3. Prinsip-Prinsip Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Pelaksanaan akad IMBT harus berlandaskan pada prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam yang menekankan keadilan, kemanfaatan, transparansi, dan tanggung jawab. Prinsip-prinsip tersebut menjadi landasan dalam setiap transaksi syariah agar hubungan antara pihak yang berakad berlangsung secara seimbang dan tidak menimbulkan praktik yang merugikan salah satu pihak (Hidayati et al., 2021).

Prinsip kejelasan (*transparency*) menjadi salah satu aspek penting dalam akad IMBT. Seluruh unsur yang berkaitan dengan objek akad, jangka waktu sewa, besaran ujrah, serta mekanisme perpindahan kepemilikan harus dijelaskan secara rinci sejak awal perjanjian. Kejelasan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya perselisihan dan memastikan bahwa seluruh pihak memahami hak serta kewajibannya masing-masing (Hasibuan et al., 2023).

Selain itu, akad IMBT harus dilaksanakan berdasarkan kesepakatan dan kerelaan para pihak tanpa adanya unsur paksaan. Setiap keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan akad, termasuk mekanisme pengalihan kepemilikan aset pada akhir masa akad, harus dilakukan atas dasar persetujuan bersama sehingga tujuan transaksi dapat tercapai secara optimal (Latifah et al., 2021).

Prinsip lainnya adalah terhindarnya transaksi dari unsur riba, gharar, dan maisir. Dalam akad IMBT, keuntungan yang diperoleh lembaga keuangan berasal dari ujrah atau imbalan sewa yang telah disepakati sebelumnya, bukan dari tambahan yang bersifat bunga sebagaimana dalam sistem pembiayaan konvensional. Oleh karena itu, akad IMBT dipandang sebagai salah satu instrumen pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah (M. Nur et al., 2020).

4. Implementasi Akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* pada Pegadaian Syariah

Akad IMBT merupakan salah satu bentuk pembiayaan syariah yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap

akses pemanfaatan dan kepemilikan aset secara bertahap. Dalam praktiknya, akad ini diawali dengan proses penyewaan suatu aset kepada nasabah dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran ujrah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Fenni Rahmawati & Moh Karim, 2025).

Selama masa akad berlangsung, nasabah memperoleh hak untuk menggunakan aset yang menjadi objek pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Pada tahap ini, kepemilikan aset tetap berada pada lembaga keuangan sebagai pihak yang menyewakan. Setelah seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi oleh nasabah, proses selanjutnya adalah pengalihan hak kepemilikan aset sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan dalam perjanjian (Salamah & Rahman, 2022).

Implementasi akad IMBT pada lembaga keuangan syariah memberikan berbagai manfaat, baik bagi lembaga maupun nasabah. Bagi lembaga keuangan, akad ini menjadi salah satu sarana penyaluran dana yang produktif, sedangkan bagi nasabah akad ini memberikan kemudahan untuk memperoleh manfaat penggunaan aset sekaligus kesempatan memiliki aset tersebut secara bertahap tanpa harus melakukan pembayaran secara tunai sejak awal (F. Nur & Hasan, 2023).

Dalam konteks Pegadaian Syariah, penerapan akad IMBT menjadi salah satu alternatif pembiayaan yang mendukung peningkatan akses masyarakat terhadap layanan keuangan syariah. Keberadaan akad ini memungkinkan masyarakat memperoleh pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah sekaligus memberikan kepastian mengenai mekanisme penggunaan dan kepemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan. Dengan demikian, implementasi akad IMBT tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pembiayaan, tetapi juga sebagai bagian dari upaya penguatan praktik ekonomi syariah dalam kehidupan masyarakat (Waqqosh et al., 2022).

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam fenomena implementasi akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pada Pegadaian Syariah Kota Binjai, khususnya terkait mekanisme pelaksanaan, kesesuaian dengan prinsip syariah, serta kendala yang dihadapi dalam praktiknya. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan *(field research)*, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lokasi penelitian melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi untuk memperoleh data yang relevan dengan fokus penelitian.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan Bapak Abi Waqqosh, S.E.I., M.E.I. selaku Agen Pegadaian Syariah Kota Binjai, yang memberikan informasi mengenai penerapan akad ijarah muntahiyah bittamlik, prosedur pembiayaan, serta berbagai kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Adapun data sekunder diperoleh dari berbagai sumber tertulis, seperti buku, jurnal ilmiah, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), peraturan perundang-undangan, serta dokumen lain yang berkaitan dengan akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* dan pembiayaan syariah.

Penelitian ini dilaksanakan pada hari selasa, tanggal 05 Mei 2026 di Al Ghaly Store yang merupakan salah satu agen Pegadaian Syariah yang beralamat di Jl. Dr. Wahidin No. 171, Sumber Mulyorejo, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Sumatera Utara 20374. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada keberadaan layanan Pegadaian Syariah yang menerapkan berbagai akad syariah, termasuk akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, sehingga relevan dengan tujuan penelitian yang berfokus pada analisis implementasi akad tersebut pada Pegadaian Syariah di Kota Binjai. Melalui penelitian lapangan yang dilakukan di lokasi tersebut, peneliti memperoleh data dan informasi yang diperlukan untuk mengkaji pelaksanaan akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* serta kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi digunakan untuk memperoleh gambaran umum mengenai pelaksanaan pembiayaan syariah di Pegadaian Syariah Kota Binjai. Wawancara dilakukan secara langsung dengan informan untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam mengenai implementasi akad *ijarah muntahiyah bittamlik*. Sementara itu, dokumentasi dilakukan dengan menelaah berbagai dokumen, literatur, dan regulasi yang berkaitan dengan objek penelitian.

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif melalui tiga tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan menyeleksi, mengelompokkan, dan menyederhanakan data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi. Selanjutnya, data disajikan dalam bentuk uraian naratif yang sistematis untuk memudahkan pemahaman terhadap fenomena yang diteliti. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan berdasarkan hasil analisis data sehingga dapat memberikan gambaran yang objektif mengenai implementasi akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* pada Pegadaian Syariah Kota Binjai, Sumatera utara.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil observasi, wawancara dan dokumentasi yang dilakukan di Pegadaian Syariah Kota Binjai, diperolah data mengenai

implementasi akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). Data tersebut kemudian dianalisis secara deskriptif untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan serta faktor-faktor yang mendukung dan menghambat penerapan akad tersebut. Hasil penelitian diuraikan sebagai berikut.

1. **Implementasi Akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* pada Pegadaian Syariah Kota Binjai**

   Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Abi Waqqosh selaku Agen Pegadaian Syariah Kota Binjai, diketahui bahwa akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) merupakan salah satu bentuk pembiayaan syariah yang menggabungkan unsur sewa dengan perpindahan kepemilikan aset pada akhir masa akad. Hal tersebut dijelaskan oleh Bapak Abi Waqqosh sebagai berikut:

   > "Implementasi akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) di Pegadaian Syariah Kota Binjai memfasilitasi kebutuhan investasi barang modal produktif atau konsumer masyarakat. Melalui skema ini, nasabah diberikan kesempatan menggunakan aset dengan status sewa murni, sebelum hak kepemilikannya dialihkan secara mutlak setelah seluruh kewajiban pembayaran angsuran diselesaikan," (Waqqosh A. , 2026).

   Temuan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan akad IMBT pada Pegadaian Syariah Kota Binjai telah mencerminkan karakteristik utama akad IMBT, yaitu adanya pemisahan antara masa pemanfaatan aset dan proses perpindahan kepemilikan aset. Dalam praktik lembaga keuangan syariah, pola tersebut merupakan bentuk implementasi akad yang memberikan manfaat penggunaan aset terlebih dahulu sebelum dilakukan pengalihan hak milik kepada nasabah pada akhir masa akad.

   Dalam praktik lembaga keuangan syariah, pola tersebut merupakan bentuk implementasi akad yang memberikan manfaat penggunaan aset terlebih dahulu sebelum dilakukan pengalihan hak milik kepada nasabah pada akhir masa akad. Model pembiayaan ini tidak hanya memberikan kemudahan akses terhadap kepemilikan aset, tetapi juga mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian dan keadilan dalam transaksi syariah. Selain itu, mekanisme IMBT memungkinkan masyarakat memperoleh aset yang dibutuhkan tanpa harus melakukan pembelian secara tunai, sehingga dapat membantu meningkatkan produktivitas ekonomi maupun memenuhi kebutuhan konsumtif secara lebih terencana. Dengan demikian, penerapan akad IMBT di Pegadaian Syariah Kota Binjai dapat dinilai telah sejalan dengan prinsip-prinsip syariah yang menekankan transparansi, kejelasan akad, serta keseimbangan hak dan kewajiban antara lembaga keuangan dan nasabah. (Fitriani et al., 2024).

2. **Mekanisme Pelaksanaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik***

Mekanisme pelaksanaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) pada Pegadaian Syariah Kota Binjai dilakukan melalui beberapa tahapan terstruktur, mulai dari pengajuan pembiayaan hingga perpindahan kepemilikan aset kepada nasabah. Bapak Abi Waqqosh memaparkan alur operasional tersebut sebagai berikut:

> "Mekanisme pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dimulai dari pengajuan permohonan, verifikasi lapangan, dan analisis kelayakan finansial. Jika disetujui, akad sewa disepakati bersamaan dengan nominal biaya sewa tempat (*ujrah*). Setelah seluruh kewajiban pelunasan pokok selesai tanpa tunggakan, barulah dilakukan tahap akhir berupa dokumen pengalihan kepemilikan," (Waqqosh A. , 2026).

Mekanisme tersebut menunjukkan bahwa setiap tahapan pembiayaan dilakukan secara sistematis dan transparan. Kejelasan mengenai objek akad, jangka waktu sewa, besaran *ujrah*, dan prosedur pengalihan kepemilikan merupakan unsur penting dalam pelaksanaan akad IMBT karena berfungsi untuk memberikan kepastian hak dan kewajiban para pihak yang berakad. Selain itu, adanya tahapan verifikasi dan analisis kelayakan menunjukkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam lembaga keuangan syariah guna menjaga kualitas pembiayaan yang diberikan. Transparansi dalam penentuan biaya dan mekanisme pembayaran juga mencerminkan upaya lembaga untuk menghindari unsur gharar (ketidakjelasan) yang dilarang dalam syariah.

Lebih lanjut, mekanisme pengalihan kepemilikan yang dilakukan setelah seluruh kewajiban nasabah dipenuhi menunjukkan adanya pemisahan yang jelas antara hak guna aset dan hak kepemilikan aset. Selama masa akad berlangsung, nasabah hanya memperoleh manfaat penggunaan aset sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, sedangkan kepemilikan aset tetap berada pada pihak Pegadaian Syariah. Perpindahan hak milik baru dilakukan setelah seluruh kewajiban pembayaran selesai, sehingga akad IMBT tetap berjalan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, mekanisme pembiayaan IMBT di Pegadaian Syariah Kota Binjai tidak hanya memberikan kemudahan akses terhadap kepemilikan aset, tetapi juga mencerminkan penerapan prinsip keadilan, transparansi, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap kepentingan kedua belah pihak dalam transaksi keuangan syariah. (Salamah & Rahman, 2022).

3. Faktor Pendukung dan Penghambat Implementasi Akad IMBT

Hasil penelitian menunjukkan terdapat beberapa faktor yang mendukung implementasi akad IMBT pada Pegadaian Syariah Kota

Binjai. Salah satunya adalah meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya transaksi keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Di samping faktor pendukung tersebut, masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam implementasi di lapangan. Mengenai kompleksitas tantangan ini, Bapak Abi Waqqosh mengungkapkan:

> "Faktor pendukung utama lapangan adalah tingginya minat masyarakat Binjai untuk bertransaksi bebas riba. Namun, tantangannya adalah pemahaman masyarakat yang belum merata karena kerap menyamakan skema IMBT dengan kredit konvensional (*leasing*), sehingga kami perlu mengoptimalkan kegiatan sosialisasi literasi produk syariah secara masif," (Waqqosh A. , 2026).

Hasil wawancara ini memperjelas adanya kesenjangan (*gap*) informasi di mana ketertarikan masyarakat terhadap produk berbasis syariah belum diimbangi oleh pemahaman teknis terhadap kontrak muamalah. Kompleksitas struktur *hybrid contract* pada skema *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) sering kali memicu keraguan di tengah publik, sehingga rendahnya literasi nasabah mengenai pemisahan hak sewa dan hak milik menjadi hambatan utama bagi efektivitas ekspansi produk pembiayaan syariah kontemporer (Sandi, 2026).

Temuan tersebut menunjukkan bahwa aspek literasi keuangan syariah masih menjadi tantangan dalam implementasi akad IMBT. Rendahnya pemahaman masyarakat terhadap karakteristik akad syariah menyebabkan sebagian masyarakat belum mampu membedakan antara pembiayaan berbasis syariah dan pembiayaan konvensional. Kondisi ini sejalan dengan temuan (Latifah et al., 2021) yang menyatakan bahwa pemahaman masyarakat terhadap mekanisme akad menjadi salah satu faktor penting yang memengaruhi keberhasilan penerapan akad IMBT pada lembaga keuangan syariah.

Selain aspek literasi, kompleksitas administrasi dan persaingan dengan lembaga pembiayaan konvensional juga menjadi tantangan yang perlu diperhatikan. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan edukasi, sosialisasi, dan kualitas pelayanan agar implementasi akad IMBT dapat berjalan lebih efektif dan mampu menjangkau masyarakat secara lebih luas.

Temuan ini juga mengindikasikan bahwa keberhasilan implementasi akad IMBT tidak hanya ditentukan oleh kesesuaian akad dengan prinsip-prinsip syariah, tetapi juga dipengaruhi oleh tingkat penerimaan dan pemahaman masyarakat terhadap produk yang ditawarkan. Semakin tinggi tingkat pemahaman masyarakat mengenai konsep dan mekanisme akad IMBT, semakin besar pula peluang lembaga keuangan syariah untuk meningkatkan jumlah pengguna produk pembiayaan tersebut. Sebaliknya, keterbatasan informasi yang

diterima masyarakat dapat menyebabkan munculnya persepsi yang kurang tepat mengenai akad IMBT, sehingga mengurangi minat masyarakat untuk memanfaatkan layanan pembiayaan syariah.

Selain itu, rendahnya literasi keuangan syariah berpotensi menimbulkan kesalahpahaman mengenai status kepemilikan aset selama masa akad berlangsung. Sebagian masyarakat masih menganggap bahwa aset yang digunakan nasabah telah menjadi miliknya sejak awal akad, padahal dalam skema IMBT terdapat pemisahan yang jelas antara hak pemanfaatan aset dan hak kepemilikan aset. Pemahaman yang kurang tepat terhadap aspek tersebut dapat menimbulkan keraguan dalam pengambilan keputusan keuangan serta memengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan syariah.

Dalam konteks pengembangan industri keuangan syariah, kondisi ini menjadi tantangan sekaligus peluang bagi lembaga keuangan syariah untuk memperkuat strategi edukasi kepada masyarakat. Penyampaian informasi yang sederhana, mudah dipahami, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat dapat membantu meningkatkan pemahaman mengenai karakteristik akad IMBT. Edukasi yang dilakukan secara berkelanjutan juga berperan penting dalam membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan syariah dan memperluas jangkauan produk pembiayaan syariah kepada berbagai lapisan masyarakat.

Lebih lanjut, peningkatan kualitas pelayanan dan kompetensi sumber daya manusia menjadi faktor yang tidak kalah penting dalam mendukung efektivitas implementasi akad IMBT. Petugas yang memiliki pemahaman mendalam mengenai akad syariah akan lebih mampu memberikan penjelasan yang komprehensif kepada nasabah terkait hak, kewajiban, serta mekanisme pembiayaan yang dijalankan. Dengan demikian, proses pembiayaan tidak hanya memenuhi aspek kepatuhan syariah, tetapi juga mampu memberikan rasa aman, kepastian, dan kenyamanan bagi nasabah dalam menggunakan produk pembiayaan berbasis syariah. (Munif, 2016).

E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) pada Pegadaian Syariah Kota Binjai telah diterapkan melalui mekanisme pembiayaan yang mencakup tahap pengajuan permohonan, verifikasi kelayakan, penetapan akad, pembayaran ujrah dan angsuran, hingga proses pengalihan kepemilikan aset kepada nasabah setelah seluruh kewajiban pembiayaan diselesaikan. Mekanisme tersebut menunjukkan adanya pemisahan yang jelas antara masa pemanfaatan aset dan proses

perpindahan hak milik sehingga mencerminkan karakteristik utama akad IMBT.

Implementasi akad IMBT pada Pegadaian Syariah Kota Binjai juga menunjukkan kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah karena dilaksanakan berdasarkan kesepakatan para pihak, mengutamakan transparansi dalam penetapan hak dan kewajiban, serta memberikan kepastian mengenai objek pembiayaan dan mekanisme pengalihan kepemilikan aset. Penerapan akad ini memberikan alternatif pembiayaan yang memungkinkan masyarakat memperoleh manfaat penggunaan aset sekaligus kesempatan untuk memiliki aset tersebut secara bertahap.

Adapun faktor yang mendukung implementasi akad IMBT adalah meningkatnya minat masyarakat terhadap layanan keuangan yang bebas riba dan sesuai dengan prinsip syariah. Sementara itu, faktor penghambat yang masih dihadapi meliputi rendahnya tingkat pemahaman masyarakat mengenai mekanisme akad IMBT, kompleksitas administrasi pembiayaan, serta persaingan dengan lembaga pembiayaan konvensional. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan literasi keuangan syariah dan optimalisasi sosialisasi produk agar implementasi akad IMBT dapat berjalan lebih efektif dan memberikan manfaat yang lebih luas bagi masyarakat.

F. SARAN

Berdasarkan temuan penelitian, Pegadaian Syariah Kota Binjai perlu meningkatkan program edukasi dan sosialisasi mengenai akad *ijarah muntahiyah bittamlik* guna memperluas pemahaman masyarakat terhadap produk pembiayaan syariah. Dari sisi praktis, peningkatan kualitas pelayanan dan penguatan manajemen risiko perlu terus dilakukan untuk mendukung efektivitas implementasi akad. Sementara itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk mengkaji aspek kepatuhan syariah, tingkat kepuasan nasabah, atau efektivitas produk *ijarah muntahiyah bittamlik* pada lembaga keuangan syariah lainnya sehingga dapat memperkaya pengembangan kajian ekonomi dan keuangan syariah**.**

G. DAFTAR PUSTAKA

Amirullah, M., Al, I. D., Implementasi, F., Ijarah, A., Darajatun, I., & Farisi, A. (2022). *Officium Notarium Implementasi Akad Ijarah muntahiyah bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta Notaris*. *2*.

Damayanti, A. (2018). *ebook bab 1 amelia damayanti*. repository.upi.edu.

Eddendi, R. (2013). *ebook bab 1 rizkita effendi 2013*. repository.upi.edu.

Fathurohman, I., Magi, B. I., Ramadhan, S. G., & Zahra, S. (2023). Settlement Of Dispute Of Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (Imbt) Based On Fatwa Dsn-MUI

Number: 27/Dsn- Mui/Iii/2002. *International Conference on Islamic Economic (ICIE)*, *2*(2), 207–222. https://doi.org/10.58223/icie.v2i2.272

Fatwa. (2021). *HH '&$xplij*.

Fenni Rahmawati, & Moh Karim. (2025). ANALYSIS OF THE CONCEPT, IMPLEMENTATION, AND OPERATIONAL RISK MANAGEMENT OF IJARAH CONTRACTS AT BANK SYARIAH INDONESIA (BSI). *MASLAHAH (Jurnal Hukum Islam Dan Perbankan Syariah)*, *16*(2), 147–164. https://doi.org/10.33558/maslahah.v16i2.11403

Fitriani, Bin Sapa, N., & Haddade Wahid Abdul. (2024). *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

Hasibuan, F. H., Nursafitri, Y., Febrianti, D. R., & Azira, E. N. (2023). *Analisis Pengaruh Pendapatan Margin Murabahah dan Ijarah muntahiyah bittamlik terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah Di Indonesia Periode 2018-2022*. *5*(2), 65–73. http://bisnisman.nusaputra.ac.id

Hidayati, T., Syarif, M., Iain, H., Raya, P., Uin, D., & Banjarmasin, A. (2021). ANALISIS HADITS AKAD IJARAH, *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK* DAN IJARAH MAUSHUFAH FI DZIMMAH (TELAAH FATWA DSN-MUI). In *Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* (Vol. 6, Number 2).

Latifah, S., Usmaniyah, A., Al, S. L., Mahasiswa, U., Syariah, F., Hukum, D., Sunan, U., & Surabaya, A. (2021). *Al-Kharaj, Volume 2 Nomor 1 PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH*.

Munif, N. A. (2016). ANALISIS AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, *4*(1). https://doi.org/10.21274/ahkam.2016.4.1.57-80

Mustofa Imam, & Muamalah, F. (2016). *BAB II*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Nur, F., & Hasan, A. (2023). *A Review of Fiqh Muamalah, the Compilation of Sharia Economic Law, and DSN-MUI Fatwas on the Ijarah muntahiyah bittamlik Contract at BMT Surya Madani*. https://kneks.go.id/isuutama/8/sharing-platform-keuangan-mikro-syariah-berbasis-baitul-maal-wat-tamwil-bmt

Nur, M., Stai, I., Halim, S. H. A., Al, H., & Binjai, I. (2020). *Jurnal Islamic Circle KINERJA NAZHIR DALAM PENGEMBANGAN WAKAF PRODUKTIF)*.

Salamah, N., & Rahman, M. (2022). Analisis Akad Ijarah Muntahiah Bi At Tamlik Dalam Praktik Perbankan Syariah. *An-Nawa: Jurnal Studi Islam*, *4*(1), 1–10. https://doi.org/10.37758/2zb45b52

Shevi, A., & Suhatmi, E. C. (2025). *Peran Akuntansi Ijarah Dalam Meningkatkan Kepatuhan Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah*.

Sutedi, A. (2009). *bab 3 adrian sutedi ebook*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Waqqosh, A., Dores, E., Warahmah, M., & Yetty, M. (2025). *Center of Knowledge : Jurnal Pendidikan Dan Pengabdian Masyarakat Volume 5 Nomor 2 Agustus*

2025 Peningkatan Literasi Syariah: dari Pendidikan Anak Usia Dini Hingga Manajemen Pengelolaan Ekonomi Keluarga.

Waqqosh, A., Siregar, S., & Sugianto, S. (2022). Pengaruh Penerapan Akad Qard Dan Ijarah Terhadap Minat Nasabah Pada Produk Gadai di Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Binjai. *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)*, *3*(3), 637–641. https://doi.org/10.47065/ekuitas.v3i3.1163

Zakiyah Hastriana, A. (2025). IMPLEMENTATION OF IJARAH IN FINANCING PRODUCTS IN ISLAMIC BANKING. In *Margin : Journal Of Islamic Banking* (Vol. 5, Number 2).