

PENERAPAN AKAD IJARAH PADA SEWA RUMAH SEBAGAI ALTERNATIF PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH

Wahyuni¹, Darma², Niluh Anik Sapitri³

^{1,2,3}Institut 'Aisyiyah Sulawesi Selatan

Email: wahyuni07yuni@gmail.com¹, darmahasan33@gmail.com²,
niluh.eksyaripi@gmail.com³

Abstrak

Penelitian ini mengkaji penerapan akad ijarah (sewa) sebagai alternatif pembiayaan rumah syariah, dengan fokus pada praktik sewa rumah. Pembiayaan konvensional kerap menimbulkan isu riba dan ketidakadilan, sehingga pengembangan skema pembiayaan berbasis syariah menjadi relevan. Akad ijarah, yang merupakan akad sewa-menyewa, memiliki potensi untuk diadaptasi dalam konteks pemilikan rumah. Penelitian ini menganalisis karakteristik akad ijarah dan relevansinya dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah, khususnya dalam menghindari unsur gharar (ketidakpastian) dan maysir (judi). Metode penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi literatur dan analisis komparatif terhadap model-model pembiayaan syariah yang ada. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad ijarah dapat diterapkan secara inovatif dalam pembiayaan rumah syariah melalui skema ijarah muntahiyah bi tamlik (sewa yang diakhiri dengan kepemilikan). Implementasi ini memerlukan kejelasan kontrak, transparansi biaya, dan kepatuhan terhadap Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI). Penelitian ini memberikan kontribusi pada pengembangan instrumen keuangan syariah yang lebih inklusif dan berkeadilan, serta menawarkan solusi pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah.

Kata Kunci: Ijarah, Syariah, Pembiayaan, Perbankan, Properti.

Abstract

This study examines the application of ijarah (rent) contracts as an alternative to sharia house financing, with a focus on the practice of renting a house. Conventional financing often raises the issue of usury and injustice, so the development of sharia-based financing schemes is relevant. The ijarah contract, which is a lease-rent contract, has the potential to be adapted in the context of home ownership. This study analyzes the characteristics of ijarah contracts and their relevance to the principles of sharia economics, especially in avoiding the elements of gharar (uncertainty) and maysir (gambling). This research method is descriptive qualitative with a literature study approach and comparative analysis of existing sharia financing models. The results of the study show that ijarah contracts can be applied innovatively in the financing of sharia houses through the ijarah muntahiyah bi tamlik (lease ending with ownership) scheme. This implementation requires clarity of contracts, cost transparency, and compliance with the National Sharia Council (DSN) of the Indonesian Ulama Council (MUI). This research contributes to the development of more inclusive and equitable Islamic financial

instruments, as well as offers home financing solutions that are in accordance with sharia principles.

Keywords: *Education, Shariah, Financing, Banking, Property.*

A. PENDAHULUAN

Sektor properti merupakan salah satu motor penggerak perekonomian yang signifikan, namun akses terhadap kepemilikan rumah masih menjadi tantangan bagi sebagian besar masyarakat. Sistem pembiayaan rumah konvensional, yang umumnya berbasis bunga, seringkali menimbulkan kekhawatiran terkait aspek syariah, terutama mengenai riba. Hal ini mendorong munculnya kebutuhan akan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Perbankan dan lembaga keuangan syariah telah berupaya mengembangkan berbagai produk pembiayaan, namun masih banyak ruang untuk inovasi agar dapat memenuhi kebutuhan pasar yang lebih luas dan beragam (Sapitri & Nuraswin, 2024)s.

Konsep akad *ijarah*, atau sewa-menyewa, telah dikenal dalam fikih muamalah dan secara historis diterapkan dalam berbagai transaksi ekonomi Islam. Dalam konteks modern, akad ini memiliki potensi besar untuk diadaptasi menjadi skema pembiayaan yang inovatif, khususnya untuk kepemilikan rumah. Berbeda dengan jual-beli atau pembiayaan berbasis utang, *ijarah* menawarkan kerangka kerja yang berlandaskan pada pemindahan hak guna (*manfaat*) suatu aset dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa (*ujrah*). Fleksibilitas dan karakteristik unik dari akad ini membuatnya menarik sebagai fondasi bagi produk pembiayaan rumah syariah yang menghindari unsur riba, *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (judi).

Penerapan akad *ijarah* dalam pembiayaan rumah syariah, terutama dalam bentuk sewa rumah yang berujung pada kepemilikan (*ijarah muntahiyah bi tamlik*), masih memerlukan kajian mendalam. Integrasi prinsip syariah ke dalam struktur transaksi yang kompleks membutuhkan pemahaman yang komprehensif tentang aspek hukum, ekonomi, dan praktis. Tantangan yang mungkin timbul meliputi penetapan harga sewa yang adil, mekanisme peralihan kepemilikan, serta perlindungan hak dan kewajiban kedua belah pihak (Hastuti et al., 2022).

Di Indonesia, permintaan akan produk keuangan syariah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan kesadaran masyarakat akan pentingnya transaksi yang sesuai dengan nilai-nilai Islam. Fenomena ini menciptakan peluang sekaligus urgensi bagi pengembangan model pembiayaan rumah syariah yang tidak hanya inovatif tetapi juga adaptif terhadap kondisi pasar dan regulasi yang berlaku. Kehadiran produk pembiayaan rumah syariah berbasis *ijarah*

diharapkan dapat menjadi solusi bagi segmen masyarakat yang menginginkan kepemilikan rumah tanpa terbebani oleh kekhawatiran syariah, sekaligus mendukung inklusi keuangan syariah di tanah air (Afiah et al., 2024).

Penelitian ini juga dilandasi oleh minimnya literatur dan studi kasus spesifik mengenai penerapan praktis akad *ijarah* dalam konteks sewa rumah yang berujung pada pemilikan di Indonesia. Sebagian besar kajian cenderung bersifat konseptual atau berfokus pada produk pembiayaan syariah lainnya. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat mengisi kekosongan tersebut dengan memberikan analisis yang lebih rinci tentang mekanisme, implikasi, dan potensi pengembangan lebih lanjut dari model pembiayaan ini.

Secara spesifik, studi ini juga relevan mengingat kondisi geografis dan demografis Indonesia, khususnya di wilayah seperti Makassar, Sulawesi Selatan, di mana pertumbuhan populasi dan kebutuhan akan perumahan terus meningkat. Dengan mengkaji akad *ijarah* sebagai solusi pembiayaan, penelitian ini tidak hanya berpotensi memberikan manfaat bagi individu yang mencari pembiayaan rumah syariah, tetapi juga bagi lembaga keuangan syariah dalam merancang produk yang lebih kompetitif dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat lokal. Hal ini sejalan dengan upaya pemerintah dalam mendorong pertumbuhan ekonomi syariah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan (Pamikatsih & Latif, 2020).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam penerapan akad *ijarah* pada sewa rumah sebagai alternatif pembiayaan rumah syariah. Fokus utama penelitian ini adalah mengidentifikasi bagaimana akad *ijarah* dapat diimplementasikan secara efektif dan syar'i, serta mengeksplorasi potensi dan tantangan yang menyertainya. Sehingga hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi pengembangan produk pembiayaan rumah syariah yang lebih inovatif, berkeadilan, dan berkelanjutan di Indonesia

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menganalisis penerapan akad *ijarah* pada sewa rumah sebagai alternatif pembiayaan rumah syariah. Pendekatan ini dipilih karena fokus penelitian adalah memahami secara mendalam fenomena, konteks, dan interpretasi dari subjek yang diteliti, bukan pada pengujian hipotesis atau generalisasi statistik (Basyariah, 2018). Data akan dikumpulkan melalui studi literatur (*library research*) yang komprehensif, mencakup literatur primer dan sekunder. Literatur primer

meliputi Al-Quran, hadis, fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) terkait akad *ijarah* dan pembiayaan syariah, serta regulasi perbankan syariah yang relevan. Sementara itu, literatur sekunder mencakup buku, jurnal ilmiah, artikel, dan penelitian terdahulu yang membahas tentang akad *ijarah*, pembiayaan rumah syariah, ekonomi Islam, serta perbandingan model-model pembiayaan properti (Fahmi, 2020).

Selain studi literatur, penelitian ini juga akan menggunakan analisis komparatif. Metode ini akan diterapkan untuk membandingkan karakteristik dan mekanisme akad *ijarah* yang diusulkan dengan skema pembiayaan rumah konvensional dan model pembiayaan syariah lainnya yang sudah ada, seperti *murabahah* atau *musyarakah mutanaqisah*. Perbandingan ini bertujuan untuk mengidentifikasi keunggulan, kelemahan, serta potensi adaptasi akad *ijarah* dalam konteks pembiayaan rumah syariah. Analisis akan difokuskan pada aspek rukun dan syarat akad, implikasi hukum dan ekonomi, serta potensi risiko dan mitigasinya (Aeda et al., 2022).

Proses analisis data akan dilakukan secara induktif, dimulai dari identifikasi konsep-konsep dasar *ijarah* dalam fikih muamalah, kemudian menganalisis bagaimana konsep tersebut dapat diimplementasikan dalam skema pembiayaan rumah. Data yang terkumpul akan diinterpretasikan dan disintesis untuk membangun kerangka konseptual mengenai penerapan *ijarah* sebagai alternatif pembiayaan rumah syariah. Validitas temuan akan diperkuat melalui triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan informasi dari berbagai literatur dan fatwa yang berbeda untuk memastikan konsistensi dan objektivitas analisis. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kelayakan dan mekanisme penerapan akad *ijarah* dalam pembiayaan rumah syariah.

Lokasi penelitian ini secara implisit berpusat pada konteks praktik pembiayaan syariah di Indonesia, khususnya di wilayah seperti Makassar, Sulawesi Selatan, mengingat dinamika pertumbuhan ekonomi syariah dan kebutuhan perumahan di sana. Meskipun metode utama adalah studi literatur, analisis akan tetap mempertimbangkan relevansi temuan dengan kondisi dan regulasi perbankan syariah yang berlaku di Indonesia. Hal ini penting untuk memastikan bahwa model penerapan akad *ijarah* yang diusulkan memiliki dasar teoretis yang kuat dan dapat diaplikasikan secara praktis dalam lingkungan keuangan syariah nasional. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kelayakan dan mekanisme penerapan akad *ijarah* dalam pembiayaan rumah syariah (Pedrason, 2021).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Bagian ini memaparkan temuan-temuan kunci yang diperoleh dari studi literatur dan analisis komparatif mengenai penerapan akad *ijarah* dalam pembiayaan rumah syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad *ijarah* memiliki landasan syariah yang kuat dan secara fundamental berbeda dari akad jual-beli atau utang berbasis bunga. Dalam konteks pembiayaan rumah, *ijarah* memfokuskan pada transfer hak guna (manfaat) properti, bukan kepemilikan aset secara langsung pada awal transaksi. Ini memungkinkan lembaga keuangan syariah (LKS) untuk bertindak sebagai pemilik aset yang menyewakan properti kepada nasabah, dengan nasabah membayar sewa atas penggunaan properti tersebut (Ulfi, 2021).

Secara spesifik, model *ijarah muntahiyah bi tamlik* (IMBT) teridentifikasi sebagai skema yang paling relevan untuk pembiayaan rumah syariah. Model ini mengintegrasikan akad sewa dengan janji kepemilikan di akhir masa sewa, baik melalui hibah, penjualan dengan harga simbolis, atau penjualan dengan harga pasar yang disepakati. Temuan menunjukkan bahwa fatwa DSN-MUI, khususnya Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah dan Fatwa No. 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik, menjadi pedoman utama dalam operasionalisasi skema ini di Indonesia. Implikasinya adalah LKS harus memiliki kepemilikan penuh atas properti sebelum menyewakannya kepada nasabah, dan risiko kepemilikan (misalnya kerusakan struktural yang bukan disebabkan nasabah) tetap berada pada LKS sebagai *mu'ajjir* (pemberi sewa) selama masa sewa (Soumena, 2024).

Penelitian juga mengidentifikasi bahwa komponen biaya dalam akad *ijarah* terdiri dari ujah (sewa) yang disepakati, bukan bunga. Penentuan ujah dapat dilakukan secara tetap atau fluktuatif, disesuaikan dengan kondisi pasar atau kesepakatan awal, namun harus jelas dan transparan. Aspek lain yang ditemukan adalah perlunya kejelasan mengenai perawatan dan pemeliharaan aset. Dalam *ijarah*, pemeliharaan besar (*major maintenance*) umumnya menjadi tanggung jawab LKS sebagai pemilik, sementara pemeliharaan rutin (*minor maintenance*) menjadi tanggung

jawab penyewa. Kejelasan klausul-klausul ini dalam akad sangat krusial untuk menghindari *gharar* dan perselisihan di kemudian hari (Adawiah et al., 2025).

Pembahasan

1. Konsep Dasar Akad Ijarah dalam Fikih Muamalah

Akad *ijarah* secara etimologis berasal dari kata "al-ajr" yang berarti upah atau imbalan. Dalam terminologi fikih muamalah, akad *ijarah* didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (*manfaat*) suatu aset atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Konsep ini berakar kuat dalam syariat Islam, sebagaimana termaktub dalam Al-Quran Surah Al-Qashash ayat 26 dan 27 yang mengisahkan perjanjian sewa-menyewa antara Nabi Musa dan Nabi Syu'aib. Selain itu, banyak hadis Nabi Muhammad SAW yang secara eksplisit atau implisit memberikan legitimasi terhadap praktik *ijarah*, menegaskan posisinya sebagai salah satu bentuk muamalah yang sah dan dianjurkan. Landasan syariah ini membedakan *ijarah* dari transaksi ribawi yang diharamkan, karena *ijarah* berlandaskan pada pertukaran manfaat yang jelas dan bukan pada pertukaran uang dengan uang yang mengandung unsur penambahan (Aziz et al., 2022).

Rukun dan syarat sahnya akad *ijarah* merupakan pilar fundamental yang harus dipenuhi agar transaksi ini dianggap valid secara syariah. Rukun akad *ijarah* meliputi: pihak yang berakad (*aqidain*), yaitu pemberi sewa (*mu'ajjir*) dan penyewa (*musta'jir*); objek akad (*ma'qud alaih*), yaitu manfaat aset atau jasa yang disewakan dan *ujrah* (*sewa*); serta *sighat* (*ijab kabul*), yaitu pernyataan kehendak dari kedua belah pihak untuk melakukan akad sewa-menyewa. Masing-masing rukun ini memiliki syarat-syarat tertentu. Misalnya, *mu'ajjir* dan *musta'jir* harus cakap hukum (*mukallaf*), objek manfaat harus jelas, spesifik, dan dapat dinilai, serta *ujrah* harus diketahui jumlah dan cara pembayarannya. Kesesuaian dengan rukun dan syarat ini penting untuk menghindari *gharar* (ketidakpastian) dan *jahalah* (ketidaktahuan) yang dapat membatalkan akad (Aisyah, 2024).

Dalam konteks aset fisik seperti rumah, *ijarah* tergolong dalam *ijarah 'ain*, yaitu sewa atas aset berwujud. Ciri khas *ijarah 'ain* adalah bahwa kepemilikan aset tetap berada pada mu'ajjir (pemberi sewa), sementara musta'jir (penyewa) hanya memiliki hak untuk menggunakan atau memanfaatkan aset tersebut selama periode sewa yang disepakati. Segala risiko yang melekat pada kepemilikan aset, seperti kerusakan struktural atau kehilangan yang bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa, pada dasarnya menjadi tanggung jawab mu'ajjir. Prinsip ini menunjukkan keadilan dalam distribusi risiko, di mana pihak yang memiliki properti menanggung risiko kepemilikan, sedangkan pihak yang memanfaatkan membayar atas penggunaan properti tersebut. Hal ini berbeda dengan praktik pinjaman berbunga di mana risiko aset sepenuhnya ditanggung oleh peminjam meskipun belum sepenuhnya dimiliki (Ardiyansyah, 2021).

Perbedaan fundamental *ijarah* dengan transaksi jual-beli terletak pada tujuan akhir akad dan transfer kepemilikan. Jual-beli bertujuan untuk memindahkan kepemilikan suatu barang, sedangkan *ijarah* bertujuan untuk memindahkan hak guna atau manfaat suatu barang. Ini berarti bahwa selama masa *ijarah*, rumah yang disewa tidak menjadi milik penyewa. Implikasi dari perbedaan ini sangat signifikan dalam kerangka pembiayaan rumah syariah. *Ijarah* memungkinkan lembaga keuangan syariah (LKS) untuk bertindak sebagai pemilik aset yang sah, menyewakannya kepada nasabah, dan memperoleh pendapatan dari sewa tersebut tanpa terlibat dalam praktik riba (Kamal et al., 2025).

Para fuqaha kontemporer telah mengembangkan pemahaman tentang *ijarah* untuk mengakomodasi kebutuhan finansial modern, termasuk dalam konteks pembiayaan jangka panjang. Meskipun pada dasarnya *ijarah* adalah sewa murni tanpa janji kepemilikan, evolusi pemikiran fikih menghasilkan skema seperti *ijarah muntahiyah bi tamlik* (IMBT). Konsep ini menggabungkan akad sewa dengan janji atau opsi untuk mengalihkan kepemilikan aset kepada penyewa di akhir periode sewa. Namun, penting untuk digarisbawahi bahwa janji ini harus bersifat terpisah dan tidak mengikat secara inheren dalam akad sewa itu sendiri untuk menjaga keabsahan

syariah dan menghindari komplikasi yang menyerupai bunga atau jual-beli yang tidak sempurna. Pemisahan akad sewa dan akad kepemilikan di kemudian hari adalah kunci kepatuhan syariah dalam IMBT (Lubis et al., 2024).

Adaptasi akad *ijarah* dalam pembiayaan rumah syariah di Indonesia juga tidak lepas dari peran dan pedoman yang dikeluarkan oleh otoritas syariah. Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah menerbitkan fatwa-fatwa yang menjadi rujukan bagi lembaga keuangan syariah dalam mengimplementasikan *ijarah*, termasuk IMBT. Fatwa-fatwa ini memastikan bahwa praktik perbankan dan keuangan syariah di Indonesia sejalan dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku secara universal (Zulaikha et al., 2021).

2. Model Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah bi Tamlik (IMBT) dalam Pembiayaan Rumah Syariah

Akad Ijarah Muntahiyah bi Tamlik (IMBT) merepresentasikan inovasi signifikan dalam pembiayaan syariah, khususnya untuk kepemilikan rumah. Secara harfiah, Muntahiyah bi Tamlik berarti "diakhiri dengan kepemilikan", mengindikasikan bahwa akad sewa ini memiliki fitur tambahan berupa janji atau opsi untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa di akhir periode sewa. Model ini dikembangkan untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat yang ingin memiliki aset melalui skema yang patuh syariah, sekaligus menghindari kompleksitas dan kekhawatiran terkait riba dalam pembiayaan konvensional. Penerapan IMBT dalam pembiayaan rumah syariah diatur ketat oleh prinsip-prinsip fikih dan fatwa otoritas syariah, seperti Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) di Indonesia, guna memastikan keabsahan dan keadilannya (Zein, 2021).

Struktur dasar IMBT melibatkan dua akad yang berbeda namun saling terkait secara berurutan: akad *ijarah* (sewa) di awal dan akad *tamlik* (kepemilikan) di akhir. Pada tahap pertama, lembaga keuangan syariah (LKS) akan membeli properti yang diinginkan nasabah dan kemudian menyewakannya kepada nasabah tersebut. Dalam fase sewa ini, LKS bertindak sebagai *mu'ajjir* (pemberi sewa) dan nasabah sebagai *musta'jir* (penyewa). Nasabah membayar sejumlah *ujrah* (sewa) secara berkala selama

masa kontrak. Yang krusial adalah selama periode sewa, kepemilikan sah atas rumah tetap berada pada LKS, dan nasabah hanya memiliki hak guna atau manfaat dari properti tersebut. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar ijarah yang memisahkan kepemilikan dari hak pakai (Akbar & Yazid, 2025).

Setelah periode sewa berakhir atau pada waktu yang disepakati sebelumnya, proses pengalihan kepemilikan rumah kepada nasabah akan dilaksanakan. Pengalihan ini dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme, yang harus diatur secara terpisah dari akad *ijarah* awal. Opsi-opsi yang umum digunakan antara lain: hibah, di mana LKS menghibahkan aset kepada nasabah; penjualan dengan harga simbolis (*bay' bi tsaman ramzi*); atau penjualan dengan harga pasar yang disepakati pada saat pengalihan (*bay' bi tsaman al-mithl*). Penting ditekankan bahwa janji kepemilikan ini harus bersifat *wa'ad* (janji) yang tidak mengikat secara mutlak dalam akad *ijarah* itu sendiri, melainkan sebagai opsi yang bisa dieksekusi di kemudian hari. Fatwa DSN-MUI, seperti Fatwa No. 56/DSN-MUI/V/2007, secara eksplisit mengatur pemisahan akad ini untuk menjaga keabsahan syariah (Amilia, 2022).

Pada implementasi praktisnya, LKS sebagai pemilik aset bertanggung jawab atas risiko kepemilikan (*malikiyah risk*) yang melekat pada properti selama masa sewa. Ini mencakup risiko kerusakan besar atau hilangnya nilai properti yang bukan disebabkan oleh kelalaian nasabah. Sementara itu, nasabah sebagai penyewa bertanggung jawab atas pemeliharaan rutin dan biaya operasional kecil (*minor maintenance*) yang timbul dari penggunaan rumah. Pembagian tanggung jawab ini harus dijelaskan secara transparan dalam kontrak akad untuk menghindari *gharar* (ketidakpastian) dan perselisihan di masa mendatang. Besaran *ujrah* (sewa) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara LKS dan nasabah, mempertimbangkan nilai manfaat properti dan biasanya tidak terkait langsung dengan nilai utang atau pokok pinjaman, melainkan dengan nilai sewa pasar (Arlan, 2020).

Salah satu tantangan dalam penerapan IMBT adalah penentuan *ujrah* yang adil dan sesuai syariah. LKS perlu memastikan bahwa perhitungan sewa murni didasarkan pada nilai manfaat properti dan tidak merepresentasikan bunga terselubung.

Mekanisme penyesuaian *ujrah* selama periode sewa yang panjang juga perlu diatur dengan jelas, misalnya melalui indeksasi yang transparan dan disepakati kedua belah pihak. Di samping itu, aspek perpajakan dan regulasi perbankan di Indonesia juga harus menjadi perhatian, karena transaksi IMBT melibatkan dua tahap yang berbeda yang mungkin memiliki implikasi pajak dan pencatatan akuntansi yang unik dibandingkan pembiayaan konvensional (Darwis Harahap & Sulaiman Efendi, 2022).

Secara keseluruhan, model penerapan IMBT dalam pembiayaan rumah syariah menawarkan solusi yang inovatif dan patuh syariah bagi masyarakat yang menginginkan kepemilikan rumah. Dengan memisahkan akad sewa dan akad kepemilikan, model ini secara efektif menghindari unsur riba dan memastikan distribusi risiko yang lebih adil. Keberhasilan implementasinya sangat bergantung pada kejelasan akad, transparansi dalam penentuan *ujrah* dan tanggung jawab, serta kepatuhan terhadap pedoman syariah dan regulasi yang berlaku. Di Makassar dan wilayah lain di Indonesia, model ini memiliki potensi besar untuk menjadi alternatif utama bagi masyarakat yang mencari pembiayaan properti berbasis syariah (Sugianto & others, 2025).

3. Keunggulan dan Tantangan Penerapan Ijarah Muntahiyah bi Tamlik (IMBT)

Penerapan Akad *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) sebagai alternatif pembiayaan rumah syariah menawarkan berbagai keunggulan signifikan yang menjadikannya pilihan menarik bagi masyarakat dan lembaga keuangan syariah (LKS). Keunggulan utama terletak pada kepatuhan syariahnya. Berbeda dengan KPR konvensional yang melibatkan bunga (riba), IMBT didasarkan pada prinsip sewa-menyewa dan jual-beli yang terpisah, sehingga sepenuhnya bebas riba, *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (judi). Ini memenuhi kebutuhan segmen pasar yang besar di Indonesia, termasuk di Makassar, yang sangat mengedepankan aspek kehalalan dalam setiap transaksinya. Dengan IMBT, nasabah dapat memiliki rumah tanpa beban moral terkait pelanggaran syariah (Pratama et al., 2024).

Selain kepatuhan syariah, IMBT juga menawarkan distribusi risiko yang lebih adil antara LKS dan nasabah. Dalam skema IMBT, LKS sebagai pemilik aset

menanggung risiko kepemilikan (*malikiyah risk*) seperti kerusakan besar atau kerugian properti yang bukan disebabkan oleh kelalaian nasabah. Hal ini berbanding terbalik dengan KPR konvensional di mana seluruh risiko properti seringkali langsung dibebankan kepada nasabah sejak awal, meskipun kepemilikan penuh belum berpindah. Distribusi risiko yang proporsional ini mendorong LKS untuk melakukan due diligence yang lebih ketat terhadap aset dan menjaga kualitasnya, yang pada akhirnya memberikan perlindungan lebih kepada nasabah (Nasution, 2020).

Fleksibilitas dalam penentuan *ujrah* (sewa) juga menjadi keunggulan IMBT. Meskipun terdapat kesepakatan awal, nilai *ujrah* dapat disesuaikan secara berkala berdasarkan kondisi pasar atau indeks yang disepakati, memungkinkan responsibilitas terhadap dinamika ekonomi. Berbeda dengan bunga yang seringkali bersifat rigid, *ujrah* dalam *ijarah* dapat dinegosiasikan dengan lebih fleksibel, asalkan transparan dan tidak mengandung unsur spekulasi. Selain itu, IMBT dapat dirancang untuk mengakomodasi kemampuan pembayaran nasabah, dengan skema pembayaran sewa yang disesuaikan dengan profil pendapatan (Noviarika, 2021).

Meskipun memiliki keunggulan, penerapan IMBT tidak terlepas dari tantangan yang signifikan. Salah satu tantangan utama adalah kompleksitas akad dan pemahaman pasar. IMBT melibatkan dua akad terpisah yang berurutan, yaitu sewa dan janji kepemilikan. Memastikan pemahaman yang benar di kalangan nasabah, yang mungkin terbiasa dengan skema konvensional yang lebih sederhana, menjadi krusial. Kurangnya sosialisasi dan edukasi dapat menyebabkan kebingungan atau persepsi yang salah mengenai mekanisme akad, yang berpotensi menghambat adopsi produk ini (Mutaqin, 2025).

Tantangan lainnya berkaitan dengan penentuan harga *ujrah* dan perlakuan akuntansi/perpajakan. Menentukan *ujrah* yang mencerminkan nilai manfaat properti secara adil tanpa menyerupai suku bunga pinjaman memerlukan metodologi perhitungan yang cermat. Selain itu, dari sisi LKS, pencatatan transaksi IMBT dalam laporan keuangan mungkin lebih kompleks karena melibatkan pengakuan aset dan pendapatan sewa, serta kemudian pengalihan aset. Aspek perpajakan, seperti

pengenaan PPN dan PBB yang mungkin berbeda pada tahapan sewa dan jual-beli, juga perlu diatur dengan jelas dan efisien agar tidak menambah beban biaya yang tidak perlu bagi nasabah atau LKS. Risiko pasar dan likuiditas juga menjadi pertimbangan bagi LKS. Sebagai pemilik aset selama periode sewa, LKS menanggung risiko depresiasi nilai properti atau kesulitan dalam menjual aset jika nasabah gagal melanjutkan pembayaran sewa atau tidak jadi mengambil opsi kepemilikan di akhir. Meskipun risiko ini ditanggung secara syariah, mitigasinya membutuhkan strategi manajemen aset yang kuat. Ketersediaan properti yang sesuai dengan standar syariah dan permintaan pasar juga menjadi faktor penting yang memengaruhi keberhasilan implementasi IMBT (Karim & Utomo, 2024).

Secara kontekstual di Indonesia, termasuk di Makassar, adaptasi IMBT memerlukan harmonisasi regulasi dan standar operasional yang jelas antara fatwa DSN-MUI dengan regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Koordinasi antara lembaga syariah, regulator, dan pelaku industri sangat penting untuk menciptakan ekosistem yang kondusif bagi pengembangan IMBT. Dengan mengatasi tantangan-tantangan ini secara proaktif, IMBT berpotensi besar untuk menjadi tulang punggung pembiayaan rumah syariah yang inklusif dan berkelanjutan di masa depan.

4. Perbandingan Ijarah Muntahiyah bi Tamlik (IMBT) dengan Alternatif Pembiayaan Rumah Syariah Lainnya

Memahami posisi Akad *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) dalam ekosistem pembiayaan syariah memerlukan perbandingan dengan model-model lain yang umum digunakan, seperti *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*. Perbedaan mendasar terletak pada dasar akad dan mekanisme transfer kepemilikan. *Murabahah* adalah akad jual-beli dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati di awal. Dalam *Murabahah*, kepemilikan aset secara penuh beralih ke nasabah segera setelah akad, meskipun pembayaran dilakukan secara angsuran. Sebaliknya, IMBT mempertahankan kepemilikan aset pada lembaga keuangan syariah (LKS) selama periode sewa, dengan janji kepemilikan di akhir, sehingga fokus

utamanya adalah pemindahan hak guna (*manfaat*) bukan kepemilikan awal (Sari et al., 2021).

Aspek alokasi risiko juga menjadi pembeda signifikan. Pada *Murabahah*, setelah akad ditandatangani, seluruh risiko kepemilikan atas aset, seperti kerusakan atau penurunan nilai, beralih sepenuhnya kepada nasabah. LKS tidak lagi menanggung risiko atas aset tersebut. IMBT menawarkan skema yang lebih proporsional, di mana LKS sebagai pemilik aset menanggung risiko kepemilikan selama masa sewa. Risiko ini mencakup pemeliharaan besar dan kerugian atas properti yang bukan disebabkan kelalaian penyewa. Pembagian risiko yang lebih adil ini berpotensi memberikan rasa aman lebih bagi nasabah (Sup, 2022).

Dari sisi struktur biaya, *Murabahah* menetapkan harga jual yang tetap sejak awal akad, termasuk margin keuntungan. Nasabah mengetahui secara pasti total pembayaran yang harus dilakukan hingga akhir periode. Harga ini tidak berubah meskipun ada fluktuasi pasar. IMBT, memiliki komponen *ujrah* (sewa) yang dapat disesuaikan. Penentuan *ujrah* didasarkan pada nilai manfaat properti dan bisa bersifat tetap atau fluktuatif mengikuti indeks yang disepakati, memungkinkan respons terhadap perubahan kondisi ekonomi atau nilai sewa pasar. Fleksibilitas ini dapat menjadi keuntungan bagi nasabah maupun LKS dalam mengelola risiko dan peluang (Alfiana & Mahmud, 2024).

Musyarakah Mutanaqisah, di sisi lain, adalah akad kemitraan syirkah di mana LKS dan nasabah secara bertahap mengurangi porsi kepemilikan LKS hingga nasabah memiliki properti sepenuhnya. Ini melibatkan dua akad utama: *syirkah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa atas bagian LKS), serta janji *bay' al-hissah* (pembelian porsi LKS secara bertahap). Perbedaan utama IMBT dan *Musyarakah Mutanaqisah* terletak pada fokus kepemilikan awal. Pada *Musyarakah Mutanaqisah*, nasabah memiliki bagian kepemilikan sejak awal, sementara pada IMBT, kepemilikan penuh baru beralih di akhir periode sewa (Kadir et al., 2022).

Perbandingan menunjukkan bahwa setiap model memiliki keunikan dan relevansinya. IMBT menonjol karena kemampuannya untuk mengabungkan aspek

sewa dengan tujuan kepemilikan akhir secara syar'i, memberikan fleksibilitas risiko dan biaya sewa yang dapat disesuaikan. Ini sangat sesuai bagi nasabah yang menginginkan kepastian kepemilikan di masa depan tetapi preferensi pembayaran berbasis sewa. LKS dapat memanfaatkan IMBT untuk mengelola portofolio aset dan mendapatkan pendapatan sewa yang stabil. Penilaian yang cermat terhadap kebutuhan nasabah dan kondisi pasar akan membantu dalam menentukan model pembiayaan syariah yang paling tepat (Badriati & Ramadhan, 2023).

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Penerapan akad *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) pada sewa rumah menawarkan alternatif pembiayaan rumah syariah yang kuat secara konseptual dan operasional. Analisis mendalam menunjukkan bahwa *ijarah* berlandaskan pada prinsip fikih muamalah yang memisahkan kepemilikan dan hak guna (*manfaat*), sehingga secara fundamental berbeda dari transaksi ribawi. Adopsi model IMBT, yang mengintegrasikan akad sewa dengan janji kepemilikan di akhir, menjadi solusi syar'i untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah, dengan tetap menjaga LKS sebagai pemilik aset selama periode sewa dan nasabah sebagai penyewa yang membayar *ujrah*. Kejelasan mengenai rukun dan syarat akad, serta kepatuhan terhadap fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, sangat krusial untuk memastikan keabsahan transaksi.

IMBT menghadirkan beberapa keunggulan signifikan. Skema ini sepenuhnya bebas riba, memberikan solusi pembiayaan yang etis dan sesuai syariah bagi masyarakat. Selain itu, IMBT menciptakan distribusi risiko yang lebih adil, di mana LKS menanggung risiko kepemilikan atas aset selama masa sewa, berbeda dengan pembiayaan konvensional yang langsung membebankan seluruh risiko kepada nasabah. Fleksibilitas dalam penentuan *ujrah* juga memungkinkan penyesuaian dengan kondisi pasar dan kemampuan finansial nasabah, meskipun penetapannya harus transparan dan tidak menyerupai bunga. Implementasi IMBT juga menghadapi tantangan yang perlu diatasi. Kompleksitas akad yang melibatkan dua fase (sewa dan kepemilikan) memerlukan edukasi dan sosialisasi yang masif kepada masyarakat agar pemahaman tidak salah kaprah. Penentuan *ujrah* yang adil dan sesuai syariah, serta implikasi perpajakan dan perlakuan akuntansi yang unik, juga menjadi aspek yang membutuhkan perhatian serius dari LKS dan regulator. Mengatasi tantangan-tantangan ini menjadi kunci keberhasilan adopsi IMBT secara lebih luas.

Dibandingkan dengan alternatif pembiayaan rumah syariah lainnya seperti *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*, IMBT memiliki posisi unik. *Murabahah* mengalihkan kepemilikan aset di awal dengan harga tetap, sementara *Musyarakah Mutanaqisah* melibatkan kepemilikan bersama secara bertahap. IMBT menonjol karena fokus pada pemindahan manfaat dengan janji kepemilikan di akhir, menawarkan keseimbangan antara kebutuhan LKS akan pengembalian investasi dan keinginan nasabah untuk memiliki rumah secara syar'i. Secara keseluruhan, IMBT merupakan alternatif pembiayaan rumah syariah yang layak dan menjanjikan. Potensinya besar untuk berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi syariah dan inklusi keuangan di Indonesia, termasuk di Makassar. Optimalisasi penerapannya memerlukan kolaborasi erat antara lembaga keuangan syariah, regulator, dan masyarakat untuk membangun pemahaman yang komprehensif, menciptakan kerangka regulasi yang mendukung, dan mengembangkan produk yang inovatif serta sesuai dengan prinsip keadilan dan keberkahan dalam Islam.

DAFTAR PUSTAKA

- Adawiah, A. M., Fahmi, M. A., & Anshori, I. (2025). Musyarakah dalam Kerangka ESG dan Maqashid al-Shariah: Strategi Keuangan Syariah untuk Mendukung Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs). *SAUJANA: Jurnal Perbankan Syariah Dan Ekonomi Syariah*, 7(2), 1–23.
- Aeda, N., Variana, Y. U., Singandaru, A. B., & Ningsih, S. (2022). Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggalik 1. *Journal of Economics and Business*, 8(2), 187–208.
- Afiah, N., Muin, R., & Kadir, A. (2024). Analisis Kerangka Hukum Keuangan Islam. *Journal de Facto*, 10(2), 248–268.
- Aisyah, N. (2024). *Analisis gharar dalam Akad Transaksi Semangka (Studi Kasus di Desa Padang Loang)*. IAIN Parepare.
- Akbar, M. A., & Yazid, I. (2025). Pembiayaan Haji melalui Talangan Dana Perspektif Masalah Mursalah di Desa Sigambal. *AL-SULTHANIYAH*, 14(2), 223–234.
- Alfiana, S. M. N., & Mahmud, H. H. (2024). Persepsi Pengguna Jasa Calo Terhadap Upah (Ujrah) Calo Pembayaran Pajak Pada Kendaraan Bermotor (Studi Kasus Di Kecamatan Seruyan Hilir Kabupaten Seruyan). *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 2(2), 387–404.

- Amilia, S. (2022). *Rekonstruksi regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah berbasis nilai ta'awun wa tawazun*. UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG.
- Ardiyansyah, R. (2021). *ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD IJARAH ASSET TO BE LEASED DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung)*. UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG.
- Arlian, Y. F. (2020). Implementasi Akad Ija'rah Terhadap Praktik Jasa Penilaian Properti Dan Bisnis Di Kantor Jasa Penilai Publik Sapto Kasmodiard Dan Rekan Purwokerto. *Skripsi. Purwokerto: Iain Purwokerto*.
- Aziz, S. N., Ali, M., Nurdiansyah, A. K., Auliya, Y., & others. (2022). Implementasi Prinsip-Prinsip Hukum Islam Dalam Praktik Sewa Guna Usaha (Leasing). *JSHI: Jurnal Syariah Hukum Islam*, 1(1), 104–105.
- Badriati, I., & Ramadhan, D. (2023). Pengaruh Piutang Murabahah Terhadap Laba Bersih Bank Syariah Indonesia (BSI) Periode 2021-2022. *Jurnal Al-Fatih Global Mulia*, 5(1), 1–16.
- Basyariah, N. (2018). Analisis implementasi pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada perbankan Syariah di Indonesia. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(2), 120–133.
- Darwis Harahap, S. H. I., & Sulaiman Efendi, M. E. (2022). *Manajemen Risiko Bank Syariah. Merdeka Kreasi Group*.
- Fahmi, N. (2020). *Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor: 92/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Pembiayaan Yang Disertai Rahn (Studi Pada Pegadaian Syariah Cabang Palu Plasa)*. IAIN Palu.
- Hastuti, P., Hak, N., & Nurhab, B. (2022). Penerapan akad ijarah pada sistem sewa menyewa sawah (studi pada desa tanjung agung kecamatan ulumusi kabupaten empat lawang). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(2), 1507–1512.
- Kadir, S., Lutfi, M., Sapa, N. Bin, & Hafid, A. (2022). Implementasi akad musyarakah mutanaqishah di lembaga keuangan Islam. *Islamic Economic and Business Journal*, 4(2), 1–19.
- Kamal, H., Sari, J., Siregar, D. P., Tarigan, S. F. A., & others. (2025). Inovasi Akad Ijarah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Islam*, 3(1), 1–11.

- Karim, A., & Utomo, A. P. (2024). Analisis Variabel-variabel yang Memengaruhi Insiden Tuberkulosis di Provinsi Jawa Timur Tahun 2022. *Seminar Nasional Official Statistics, 2024(1)*, 163–172.
- Lubis, M. A., SE, S., Husna, A., Ak, S., Ak, M., Hanum, F., Ak, M., & others. (2024). *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. umsu press.
- Mutaqin, K. (2025). Efektivitas Akad Tunggal dan Multi Akad; Tantangan dan Peluang Inovasi Produk pada Pegadaian Syariah di Indonesia. *Eco-Iqtishodi: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Keuangan Syariah, 6(2)*, 169–184.
- Nasution, F. A. (2020). *Pengaruh Pembiayaan Jual Beli, Pembiayaan Bagi Hasil, Dan Pembiayaan Sewa Terhadap Kinerja Keuangan Pada PT. Bank BNI Syariah*. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.
- Noviarika, K. (2021). (GUNAKAN TTD ALI PADA LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI, UPLOAD ULANG)... STRATEGI PEMASARAN PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP MAGETAN PADA MASA PANDEMI COVID-19. IAIN PONOROGO.
- Pamikatsih, M., & Latif, E. A. (2020). Potensi Pengembangan Produk Pembiayaan Akad Salam Di Bank Wakaf Mikro Al-Ihya Baitul Aqof Cilacap. *Sketsa Bisnis, 7(2)*, 106–119.
- Pedrason, R. P. R. (2021). *Belt and Road Initiative Peluang dan Tantangan*. Jakad Media Publishing.
- Pratama, R. W., Dharmawan, I. A., Musfiroh, S., & Jannah, M. (2024). Analisis Penerapan Akuntansi Akad Ijarah pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Serang Berdasarkan SAK Syariah. *Jurnal Ilmu Manajemen, Bisnis Dan Ekonomi (JIMBE), 2(2)*, 139–154.
- Sapitri, N. A., & Nuraswin, N. (2024). PENYALURAN PEMBIAYAAN GADAI RAHN BERDASARKAN TINGKAT PENDAPATAN DAN FLUKTUASI HARGA EMAS. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Syariah (Jurnal Akunsyah), 4(2)*, 51–68.
- Sari, F. L. P., Mutimatun, N., & SH, M. (2021). *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Perbankan Syariah (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1024 K/Pdt/2016)*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Soumena, F. Y. (2024). A Critical Review of the Indonesian Council of Ulama (MUI) Fatwa Towards Increasing Sharia Financial Literacy (Systematic Literature Review). *Journal of Economics Research and Social Sciences, 8(1)*, 133–151.

- Sugianto, E., & others. (2025). *Perbankan Syariah: Konsep Dasar, Prinsip Syariah dan Implemetasinya*. PT Penerbit Qriset Indonesia.
- Sup, D. F. A. (2022). *Pengantar Perbankan Syariah Di Indonesia: Sejarah, Perkembangan, Regulasi, dan Fatwa*. unida gontor press.
- Ulfi, F. (2021). *Analisis Penerapan Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Pada Produk Kpr Indent Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Zein, S. (2021). *TINJAUAN HUKUM SEKURITISASI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (PPRS) DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (MMQ)*. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Zulaikha, S., Hendratmi, A., Sridadi, A. R., Basit, A., Iman, A. N., Wardhana, A. K., Ghifara, A. S., Pratiwi, A. C., Febriyanti, A. R., Nugroho, A. D., & others. (2021). *Filsafat ekonomi islam menjawab tantangan peradaban*. Zifatama Jawara..