



**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 TENTANG
WAAD PADA AKAD IJARAH MUNTAAHIYA BITTAMLIK DI BMI MAKASSAR,**

**IMPLEMENTATION OF DSN-MUI FATWA No. 85/DSN-MUI/XII/2012 ON
WAAD IN IJARAH MUNTAAHIYA BITTAMLIK AGREEMENT AT BMI
MAKASSAR**

Muh. Ihsan Dahri

Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar

Email: muhammadihsan@stiba.ac.id

Rahman Ambo Masse

Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar

Email: rahmanambo@yahoo.co.id

Fadli Andi Natsif

Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar

Email: adlianfa66@gmail.com

Keywords :

Fatwa DSN-MUI, waad, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Bank Muamalat

ABSTRACT

Banking functions primarily as an intermediation institution that collects and channels funds as credit. Sharia Banks guarantee Sharia compliance in every transaction. Among their activities is ijarah financing and its derivative, Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). This research aims to: (1) Understand the concept of waad in the MUI Fatwa and the IMBT contract at Bank Muamalat; (2) Assess the suitability of the MUI fatwa regarding waad on IMBT at Bank Muamalat; (3) Identify challenges and obstacles to implementing the fatwa. This field research, conducted at Bank Muamalat Indonesia's Makassar Branch, employs normative and qualitative methods. Findings reveal that the waad concept in the MUI fatwa is binding and must be implemented if conditions are met, and this applies to IMBT contracts at Bank Muamalat. The IMBT implementation aligns with MUI Fatwa principles and the Financial Services Authority. Challenges include limited public knowledge, fluctuating costs, and customer apathy. The research provides insights and implications for Islamic banking and its customers, serving as a reference for practitioners, policymakers, and researchers. It encourages future research to explore alternative methodologies, enhancing the body of knowledge and yielding more robust outcomes.

Kata kunci :

Fatwa DSN-MUI, waad, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Bank Muamalat

ABSTRAK

Perbankan memiliki fungsi utama sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit. Bank Syariah menjamin kepatuhan terhadap sistem syariah dalam setiap transaksi. Salah satu kegiatan utamanya adalah pembiayaan ijarah dan turunannya, yaitu Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Mengetahui konsep waad dalam Fatwa MUI dan akad IMBT di Bank Muamalat; (2) Menilai kesesuaian fatwa MUI tentang waad pada IMBT di Bank Muamalat; (3) Mengidentifikasi tantangan dan hambatan dalam penerapan fatwa tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar, menggunakan pendekatan normatif dan kualitatif. Hasil penelitian



menunjukkan bahwa konsep waad dalam Fatwa MUI bersifat mengikat dan wajib dijalankan jika syarat telah terpenuhi, demikian pula konsep waad diberlakukan pada akad IMBT di Bank Muamalat. Penerapan IMBT di Bank Muamalat sesuai dengan prinsip Fatwa MUI dan Otoritas Jasa Keuangan. Tantangan yang dihadapi meliputi minimnya pengetahuan masyarakat, biaya yang fluktuatif, dan sikap nasabah yang cenderung apatis. Penelitian ini diharapkan memberikan wawasan dan implikasi berharga bagi bidang perbankan syariah dan nasabahnya, serta menjadi referensi bagi praktisi, pembuat kebijakan, dan peneliti. Selain itu, penelitian ini mendorong eksplorasi metodologi alternatif dan memperluas pengetahuan dalam bidang ini, menghasilkan penelitian yang lebih kuat dan berdampak.

Diterima: 11 Agustus 2024; **Direvisi:** 26 Agustus 2024; **Disetujui:** 26 Agustus 2024; **Tersedia online:** 30 Agustus 2024

How to cite: Muh. Ihsan Dahri, Rahman Ambo Masse, Fadli Andi Natsif, "Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Waad pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di BMI Makassar", *BUSTANUL FUQAHA: Jurnal Bidang Hukum Islam* Vol. 5, No. 2 (2024): 373-387. doi: 10.36701/bustanul.v5i2.1712.

PENDAHULUAN

Perbankan memiliki fungsi utama sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit. Selain itu, di Indonesia, perbankan juga berperan sebagai agen pembangunan yang mendukung pelaksanaan pembangunan nasional guna meningkatkan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional. Fungsi lainnya termasuk pemberian jasa keuangan seperti pengiriman uang dan layanan lainnya.¹

Dalam konteks perbankan syariah, salah satu fungsi utamanya adalah penghimpunan dan penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah, seperti melalui tabungan, deposito, dan pembiayaan syariah. Bank syariah juga menyediakan layanan keuangan sesuai prinsip syariah yang melarang riba, gharar, dan maysir. Selain itu, perbankan syariah berperan dalam pengelolaan risiko, menjaga keberlanjutan aktivitas perbankan, serta berkontribusi dalam pembangunan ekonomi dan sosial, termasuk pembiayaan mikro dan pengembangan program-program sosial.²

Karakteristik lembaga keuangan syariah sangat berbeda dengan lembaga keuangan konvensional. Salah satu ciri perbedaannya, lembaga keuangan syariah memiliki dua orientasi, pertama, orientasi bisnis (profit). Sebagai lembaga keuangan, sasaran yang ingin dicapai adalah bagaimana mendapatkan profitasi dari berbagai pembiayaan yang disalurkan. Karena itu, pihak manajemen berusaha menciptakan visi dan misi organisasi yang idealis dan memikat masyarakat, sehingga secara kuantitatif target ini harus tercapai. Kedua, orientasi sosial. Lembaga keuangan syariah mengemban misi sosial yang direalisasikan melalui pembiayaan-pembiayaan usaha kecil menengah. Karena pembiayaan seperti itulah yang bersentuhan dengan sektor riil, sehingga antara

¹Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Buku Kesatu*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003), h.2

²Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (UII Press, Yogyakarta, 2008), h.



penawaran uang dan permintaan riil (barang dan jasa) senantiasa sejalan dalam menciptakan pergerakan ekonomi secara *suistainabel* atau berkelanjutan.³

Sistem syariah sebagai landasan hukum dalam perbankan didasarkan pada sifatnya yang komprehensif dan universal. Tantangan yang dihadapi dalam penerapan prinsip syariah di Indonesia termasuk kurangnya sumber daya manusia yang kompeten dalam prinsip syariah. Perbankan syariah, melalui Dewan Syariah Nasional, memastikan bahwa produk, jasa, dan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip syariah, termasuk dalam pembiayaan ijarah yang diatur oleh fatwa DSN, yang menjelaskan mekanisme perpindahan kepemilikan dalam akad ijarah *muntahiyya bittamlik*. Penelitian ini akan fokus pada implementasi fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang waad pada akad ijarah *muntahiyya bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yang berfokus pada pengumpulan data langsung dari informan yang telah ditentukan. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat menghimpun berbagai fakta yang ada di lapangan, memastikan data yang diperoleh mencerminkan kondisi nyata dari objek yang diteliti.⁴

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk menganalisis kejadian, fenomena, dan keadaan sosial dalam masyarakat. Metode ini memungkinkan peneliti untuk memahami dan menggambarkan fenomena yang dialami oleh subjek penelitian, seperti perilaku, persepsi, motivasi, dan tindakan. Peneliti memilih pendekatan ini untuk mendeskripsikan, menganalisis, dan memaparkan Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 serta kesesuaiannya dengan implementasi Akad Ijarah *Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar, guna memberikan jawaban yang objektif terhadap permasalahan yang ditemukan di lapangan.

Sebelum peneliti melakukan penelitian, perlu diadakan kajian pustaka terhadap karya ilmiah yang memiliki relevansi terhadap pembahasan dalam penelitian ini. Beberapa penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian ini di antaranya:

1. Penelitian berjudul: "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli"⁵. Sebuah jurnal oleh Firdaus Muhammad Arwan pada Tahun 2019 di Jayapura. Penelitian ini berkesimpulan bahwa regulasi IMBT maupun implementasinya, secara umum telah sejalan dengan maqasid asy-syari'ah, namun masih terdapat subtansi hukum maupun praktiknya yang dipandang tidak sejalan dengan prinsip-prinsip syariah. Peneliti terdahulu berfokus pada hukum IMBT secara spesifik dalam kacamata maqasid asy-syari'ah, sedangkan peneliti sekarang fokus pada Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Al-Waad dan penerapannya pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar.
2. Penelitian dengan judul: "Aplikasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di Bank Syariah"⁶. Sebuah skripsi yang disusun oleh Fien Safta Rani di Bengkulu pada Tahun

³Rahman Ambo Masse, *Fiqh Ekonomi dan Keuangan Syariah, Antara Realitas dan Kontekstual*, (Trust Media Publishing, Yogyakarta, 2015), h. 177.

⁴Sugiyono, *Memahami Penelitian* (Bandung: CV Alfabeta, 2005), h. 2.

⁵Firdaus Muhammad Arwan. "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli". *Millah: Jurnal Studi Agama* 19, 1 (2019), h. 23-50.

⁶Fien Safta Rani, "Aplikasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di Bank Syariah", Skripsi (Bengkulu: Fak. Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu, 2021).



2021. Ditemukan bahwasanya akad Ijarah Muntahiya Bittamlik yang diatur dalam Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 terdapat ketentuan yaitu yang pertama pihak yang melakukan al-Ijarah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai. Selain itu berlaku juga ketentuan yang pertama jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Adapun peneliti sekarang fokus pada Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Al-Waad dan penerapannya pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar.

3. Penelitian dengan judul: “Tinjauan Hukum Waad Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang ‘Aqad Al-Ijârah Al-Muntahiyah Bit Tamlik Dan Hukum Perdata Indonesia”⁷, sebuah karya ilmiah yang disusun oleh Almashir di Banda Aceh pada Tahun 2020. Dalam penelitian tersebut disebutkan ada perbedaan mengenai al-waad dalam fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 yang menyebutkan bahwa al-waad itu tidak mengikat, sedangkan fatwa DSN-MUI No: 85/DSN-MUI/XII/2012 mengatakan bahwa al-waad itu mengikat. Sedangkan penelitian ini berfokus pada kajian Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Al-Waad dan penerapannya pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar
4. Penelitian berjudul “Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”⁸ oleh Dzakiyah Rusydatul Umam, Rachmi Sulistyarini, dan Siti Hamidah pada tahun 2013. Secara umum penelitian ini memberikan rincian setiap detil akad IMBT dari dua perspektif yaitu hukum Islam dan Kitab Undang-undang hukum perdata, sedangkan peneliti sekarang fokus pada Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Al-Waad dan penerapannya pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar.
5. Penelitian yang dituangkan dalam bentuk jurnal dengan judul “Konsep Waad dan Implementasinya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia”⁹ oleh Panji Adam Agus Putra pada Tahun 2018 dan diterbitkan oleh Jurnal Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah di Bandung. Kesimpulan dari penelitian ini ialah bahwasanya dalam konteks fatwa DSN-MUI, terdapat sejumlah fatwa yang berkaitan dengan implementasi konsep waad, yaitu (1) Fatwa DSN-MUI Nomor: 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murâbahah; (2) fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT; (3) fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-

⁷ Almashir, “Tinjauan Hukum Wa’d Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang ‘Aqad Al-Ijârah Al-Muntahiyah Bit Tamlik Dan Hukum Perdata Indonesia”, Skripsi (Banda Aceh: Fak. Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2020).

⁸Dzakiyah Rusydatul Umam dkk. “Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) dalam Perspektif Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 1 (2014).

⁹ Panji Adam Agus Putra. “Konsep Wa’ad Dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia”. Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah 2, 2 (2018), h. 222-237.



MUI/XI/2008 tentang MMQ; (4) fatwa DSN-MUI Nomor; 55/DSN-MUI/V/2007 tentang PRKS; (5) fatwa DSN-MUI Nomor 28/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Mata Uang (*Al-Ṣarfū*), sedangkan peneliti sekarang fokus pada Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang *Al-Waad* dan penerapannya pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar.

PEMBAHASAN

Dewan Pengawas Syariah memiliki peran dan fungsi yang sangat strategis dalam menjamin perbankan syariah tetap konsisten menerapkan prinsip syariah dalam kegiatan operasional perbankan. Penerapan prinsip syariah merupakan amanah ketentuan perundang-undangan, utamanya UU Perbankan Syariah Pasal 2 yang menyebutkan bahwa “Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian”. Karena itu, DPS memiliki peran dan kewenangan untuk memastikan penerapan asas prinsip syariah.¹⁰

Secara *de facto* dan *de jure*, kewenangan DSN-MUI diakui oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia sebagai lembaga yang merumuskan prinsip-prinsip syariah dalam bidang ekonomi dan keuangan syariah di Indonesia. Legitimasi dan kedudukan fatwa DSN-MUI dalam mengatur aspek ketentuan prinsip syariah pada lembaga keuangan syariah (LKS) baik bank maupun nonbank diakui dalam sistem perundang-undangan di Indonesia, yaitu:¹¹

1. UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 angka (12), meskipun secara implisit UUPS tidak menyebutkan secara redaksional DSN-MUI, namun secara eksplisit dipahami bahwa yang memiliki kewenangan mengeluarkan fatwa ketentuan prinsip syariah terhadap lembaga keuangan syariah adalah DSN-MUI sebagai salah satu komisi yang menangani fatwa di bidang ekonomi dan keuangan syariah pada Majelis Ulama Indonesia.
2. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/34/1999, Pasal 31.
3. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas Pasal 109.

Seluruh produk dan aktivitas transaksi yang dilakukan oleh bank syariah, termasuk Bank Muamalat, tidak terlepas dari panduan yang diberikan oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Fatwa DSN-MUI terkait *Waad* ini muncul sebagai respons terhadap kebingungan yang terjadi dalam penerapan skema Ijarah *Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di bank syariah. Sebenarnya, MUI telah mengeluarkan Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah *Muntahiya Bittamlik*. Secara keseluruhan, fatwa ini berhubungan erat dengan fatwa mengenai Ijarah, yang menjelaskan bahwa semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) juga berlaku dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah*

¹⁰Rahman Ambo Masse, *Fiqh Ekonomi dan Keuangan Syariah, Antara Realitas dan Kontekstual*, h. 177.

¹¹Rahman Ambo Masse. “Dewan Pengawas Syariah Dan Profesionalisme Sumber Daya Manusia”. Diktum: Jurnal Syari’ah dan Hukum 16, 1 (2018), h. 150-151.



*bi al-Tamlík.*¹²

Namun, seiring waktu dan penerapan akad ini di berbagai bank syariah di Indonesia, muncul keraguan di kalangan masyarakat, terutama para nasabah. Keraguan ini berkaitan dengan aspek akad janji yang mengikat setelah masa sewa berakhir, baik dalam bentuk hibah maupun jual beli objek IMBT. Ketidakpastian hukum yang timbul dari klausul fatwa tersebut telah menimbulkan keraguan di kalangan masyarakat.

Lebih lanjut, dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah *Muntahiyah Bittamlík* disebutkan mengenai ketentuan tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlík* bahwasanya pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlík* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai. Adapun janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *waad* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.¹³

Fatwa tersebut diterbitkan berdasarkan permintaan dari LKS (Lembaga Keuangan Syariah) terkait maraknya praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Fatwa tersebut menegaskan bahwa janji perpindahan kepemilikan yang disepakati sejak awal IMBT bersifat tidak mengikat atau tidak wajib. Implikasinya, baik pihak nasabah maupun pihak bank bisa saja membatalkan perpindahan kepemilikan jika masa sewa telah usai. Hal tersebut menuai kontroversi karena rentan terjadi sengketa atau perselisihan antar kedua belah pihak jika salah satunya membatalkan secara sepihak akad perpindahan tersebut.

Janji (*waad*) ini sendiri tidak hanya digunakan pada IMBT, namun sering digunakan dalam transaksi keuangan dan bisnis yang bersifat tunggal, paralel dan/atau dalam transaksi yang multi akad (*al-'uqūd al-murakkabah*).¹⁴ Sejatinya, janji yang disepakati di awal oleh kedua belah pihak merupakan ranah fikih yang terjadi perselisihan pendapat di kalangan ulama. Para fukaha berbeda pendapat (ikhtilaf) mengenai hukum menunaikan janji (*al-wafā' bi-al-waad*) di mana hal tersebut kurang menjamin kepastian hukum. Atas dasar hal inilah Majelis Ulama Indonesia melalui Dewan Syariah Nasional kembali mengkaji hal tersebut secara komperhensif yang kemudian menelurkan fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang *al-waad*.

Konklusi dari fatwa tersebut adalah para ulama lebih cenderung kepada pendapat ulama yang memandang bahwa hukum menunaikan janji (*al-wafā' bi-al-waad*) merupakan suatu kewajiban yang tidak boleh dilanggar oleh dua pihak yang saling berjanji. Pendapat tersebut merupakan pendapat Imam Sa'īd Ibn 'Umar, Samurah bin Jundub, Ibnu Syubrūmah (ulama Hanābilah), dan Imam Ibnu Hazm (ulama Mazhab

¹² Imaro Sidqi dkk. "Kedudukan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) Dalam Perspektif Hukum Islam dan Nasional: Studi Implikasi Fatwa Terhadap Masyarakat". Nizham: Jurnal Studi Keislaman 8, 1 (2020), h. 29.

¹³ Fatwa Dewan Syariah Nasional no : 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlík

¹⁴ Panji Adam Agus Putra, "Konsep Wa'ad Dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia". Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah 2, 2 (2018), h. 222-237.



Zāhiri), Ibnu al-Syāṭ al-Mālikī (Qāsim bin Abdillāh), Muhammad Abdullah bin al-'Arabī, Imam Ishāq bin Rahawāih, Imam Muhammad al-Gazālī, dan Imam Abu Bakar al-Razī al-Jaṣṣāṣ. Olehnya, fatwa ini melazimkan janji mesti ditunaikan oleh kedua pihak dan bahwasanya hal tersebut lebih tampak maslahatnya bagi kedua belah pihak.¹⁵

Pada bagian keputusan disebutkan bahwa Janji (waad) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah mulzim dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'ūd* (pihak yang berjanji) dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Fatwa tersebut yang mencakup ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum tersebut yaitu:¹⁶

1. *Wa'ūd* harus cakap hukum (*ahliyyat al-wujūb wa al-adā'*);
2. Dalam hal janji dilakukan oleh pihak yang belum cakap hukum, maka efektivitas keberlakuan janji tersebut bergantung pada izin wali/pengampunya; dan
3. *Wa'ūd* harus memiliki kemampuan dan kewenangan untuk mewujudkan *mau'ūd bih*.

Adapun ketentuan khusus:

1. Waad harus dinyatakan secara tertulis dalam akta/kontrak perjanjian;
2. Waad harus dikaitkan dengan sesuatu (syarat) yang harus dipenuhi atau dilaksanakan *mau'ūd* (waad bersyarat);
3. *Mau'ūd bih* tidak bertentangan dengan syariah;
4. Syarat sebagaimana dimaksud angka 2 tidak bertentangan dengan syariah; dan
5. *Mau'ūd* sudah memenuhi atau melaksanakan syarat sebagaimana dimaksud angka 2.

Akad IMBT merupakan satu dari sekian akad yang dijalankan atau ditawarkan oleh Bank Muamalat di Indonesia kepada para nasabahnya. Dalam skala nasional, bank Muamalat sendiri banyak menawarkan jenis akad kepada nasabahnya. Akad IMBT sendiri memiliki ruang lingkup yang spesifik, dalam hal ini yaitu objek yang dapat diterapkan akad IMBT meliputi mesin pabrik, alat berat dan semacamnya. Lebih jauh, akad IMBT memiliki ketentuan yang spesifik yang tampaknya para nasabah kurang memahami regulasi tersebut. Ketentuan spesifik tersebut bukan hanya terasa asing di kalangan awam, namun juga sebagian pegiat bank syariah merasa tidak memahami secara komperhensif ketentuan-ketentuan tersebut.

Implementasi akad IMBT di bank Muamalat khususnya terkait ketentuan waad selain berpedoman pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN- MUI/III/2002 tentang IMBT secara umum dan Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 terkait waad secara khusus, juga berpedoman dan berlandaskan asas yang dituangkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang secara spesifik diatur dalam lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, dimana di dalamnya juga termuat ketentuan khusus mengenai waad dalam akad IMBT.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis ditemukan bahwa Bank Muamalat Indonesia merupakan lembaga keuangan syar'i yang mengusung konsep dan berpegang teguh pada prinsip syariah dalam aktivitas transaksional kesehariannya. Menurut keterangan dari bapak Nurman Prayudi yang akrab disapa Pak Yudi bahwasanya:

Produk yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia secara umum diklasifikasikan

¹⁵Fatwa Dewan Syariah Nasional no : 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang al-waad

¹⁶Fatwa Dewan Syariah Nasional no : 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang al-waad



menjadi dua yaitu akad sosial (*tabarru'*) seperti tabungan dan giro dan akad komersial (tjariah) seperti mudrabah, MMQ, IMBT dan selainnya, dimana kedua jenis akad ini berpedoman pada prinsip syariah sesuai arahan DSN-MUI dan prinsip-prinsip hukum positif yang sejalan dan berdasarkan arahan dan rekomendasi dari pihak Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan perpanjangan dari Bank Indonesia untuk menangani masalah yang berkaitan dengan produk jasa keuangan.¹⁷

Produk yang ditawarkan oleh bank Muamalat sejatinya tidak jauh berbeda dengan produk yang dimiliki oleh bank konvensional. Setiap produk yang ditawarkan oleh bank konvensional pasti atau kebanyakannya terdapat alternatif serupa yang dijalankan oleh bank Muamalat. Hanya saja sisi keunggulan bank Muamalat tentunya terbebas dari prinsip-prinsip keuangan ribawi dan unsur yang diharamkan lainnya. Hal tersebut dapat ditinjau dari aspek pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Pengawas Syariah Bank Muamalat sendiri yang merupakan tim khusus dibawah pembinaan Dewan Syariah Nasional MUI, dan pengawasan dari OJK yang merupakan unsur pengawas dari sisi hukum positif. Walhasil, semua produk yang diberlakukan dan ditawarkan kepada nasabah sejatinya telah mengalami berbagai kajian hingga produk tersebut layak dan sesuai syariat untuk dipasarkan secara umum.

Dari berbagai jenis produk keuangan yang ada di Bank Muamalat, akad yang digunakan oleh setiap produk tentunya beragam tergantung kesesuaian dengan isi dan tujuan produk tersebut. Hal tersebut sebagaimana diuraikan oleh bapak Yudi, bahwasanya untuk akad dengan sistem komersial atau tjariah di antaranya yaitu mudrabah, musyarakah *mutanāqishah* (MMQ) dan Ijarah *Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Diantara akad tersebut, yang paling sering dan lazim digunakan oleh nasabah Bank Muamalat ialah akad mudrabah dan musyarakah *mutanāqishah* (MMQ), bahkan MMQ sendiri sedang *booming* dan digandrungi oleh nasabah karena berbagai kemudahan yang ditawarkannya serta sesuai dengan kebutuhan, kondisi dan tujuan dari nasabah itu sendiri.¹⁸

Beragam jenis akad yang ditawarkan oleh Bank Muamalat sendiri sejatinya tidak bermakna bahwasanya nasabah bebas menentukan akad apa yang ingin digunakan dalam pembiayaannya. Bapak Yudi menguraikan tahapan yang akan dilalui oleh setiap nasabah ketika hendak pengajuan suatu pembiayaan, diantaranya:

1. Nasabah melakukan pengajuan pembiayaan ke PT Bank Muamalat dengan menemui petugas marketing atau *Account Officer*. Setelah calon *musta'jir* dipertemukan ke bagian AO, di sana calon *musta'jir* dapat mengemukakan tujuan pembiayaan sehingga petugas dapat mengarahkan dan membimbing pada jenis pembiayaan yang dimaksud untuk dilakukan wawancara. Dalam proses ini harus dipastikan bahwa calon *musta'jir* memenuhi standar yang ditetapkan oleh Bank Muamalat.
2. *Account Officer* melakukan wawancara singkat terhadap calon *musta'jir* lalu dilanjutkan dengan analisis data permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon *musta'jir*. Hasil dari wawancara singkat dan didukung oleh hasil analisa *Account*

¹⁷Nurman Prayudi (40 tahun), Karyawan Swasta, Wawancara, Makassar, 13 November 2023.

¹⁸Nurman Prayudi (40 tahun), Karyawan Swasta, Wawancara, Makassar, 13 November 2023.



Officer yang kemudian akan menentukan layak atau tidaknya pembiayaan tersebut diberikan.

3. Jika *Account Officer* memandang bahwa pembiayaan tersebut layak diberikan, maka *Account Officer* kembali melakukan peninjauan ulang melalui survei usaha untuk mengetahui kevalidan hasil wawancara singkat yang telah dilakukan. Jika dianggap bahwa usaha yang disurvei itu memiliki prospek yang bagus, maka dari pihak bank akan melakukan survei ulang guna memastikan kembali bahwasanya usaha tersebut benar-benar layak untuk dibiayai.
4. Dari hasil wawancara dan survei *Account Officer* dapat disimpulkan dengan membuat proposal usaha mustajir serta menerima taksasi jaminan dari legal.
5. Pihak Bank melakukan analisa produk tersebut, dan kesesuaiannya dengan data nasabah meliputi tujuan akad, penghasilan nasabah, dan jenis barang yang akan diakadkan.
6. Setelah analisa dilakukan, pihak bank menyampaikan keputusan kepada nasabah terkait disetujui atau tidaknya permohonan nasabah
7. Jika tidak disetujui, maka nasabah diberikan alternatif akad lain yang hampir semisal, namun lebih sesuai dengan kondisi nasabah tersebut.
8. Jika disetujui, maka dibuatkan surat persetujuan yang ditujukan kepada nasabah, dimana surat persetujuan tersebut dilampirkan SP3 dan klausul akad yang meliputi plafond angsuran, hak dan kewajiban nasabah, fasilitas beserta syarat dan ketentuannya secara terperinci.
9. Setelah nasabah membaca dengan seksama dan menyetujui isi klausul tersebut, kemudian dilakukan koordinasi dengan pihak notaris dan penetapan tanggal penandatanganan akad.
10. Notaris saat melakukan pengecekan ulang merujuk ke SP3 yang telah disebutkan di atas.
11. Sebelum menandatangani akad, pihak bank dan notaris kembali menjelaskan kepada nasabah terkait SP3 yang akan ditandatangani. Hal ini tentu saja bertujuan agar pihak nasabah benar-benar memahami tujuan dan hak serta kewajiban yang harus ia tunaikan.
12. Setelah semua selesai, pihak bank mendeviasikan lalu berjalanlah akad sebagaimana mestinya.

Jika ditinjau secara spesifik terkait akad IMBT yang dijalankan di Bank Muamalat khususnya kantor cabang Makassar, maka alur akadnya sama persis dengan yang diuraikan di atas. Pada tahun 2008, Bank Muamalat menginisiasi penawaran KPR (Kredit Perumahan Rakyat) dengan skema IMBT ini, dimana Bank membeli rumah dengan harga tertentu, yang kemudian disewa oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu yang selanjutnya di akhir masa sewa maka rumah yang disewakan tersebut akan dialihkan kepemilikannya kepada nasabah. Ketentuan lanjutan mengenai IMBT di Bank Muamalat Indonesia diatur dalam klausul “Akad Ijarah *Muntahiya Bitamlik* (Pembiayaan *Refinancing* Syariah)” yang terdiri atas 27 Pasal meliputi:

1. Pasal 1 Definisi
2. Pasal 2 Pokok Akad
3. Pasal 3 Penyerahan Objek Sewa
4. Pasal 4 Jangka Waktu dan Harga Sewa



5. Pasal 5 Syarat Realisasi
6. Pasal 6 Tata Cara Pembayaran
7. Pasal 7 Biaya, Potongan Dan Pajak-Pajak
8. Pasal 8 Denda
9. Pasal 9 Berakhirnya Masa Sewa
10. Pasal 10 Pengakuan Hutang Dan Penyerahan Agunan
11. Pasal 11 Agunan
12. Pasal 12 Penggunaan Dan Pungutan
13. Pasal 13 Kewajiban Pemeliharaan
14. Pasal 14 Tambahan Peralatan Dan Pengawasan
15. Pasal 15 Peristiwa Cidera Janji
16. Pasal 16 Akibat Cidera Janji
17. Pasal 17 Pernyataan Dan Jaminan Nasabah
18. Pasal 18 Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah
19. Pasal 19 Risiko
20. Pasal 20 Asuransi
21. Pasal 21 *Force Majeure*
22. Pasal 22 Pengawasan Dan Pemeriksaan
23. Pasal 23 Hukum Yang Berlaku
24. Pasal 24 Penyelesaian Perselisihan
25. Pasal 25 Persyaratan Khusus
26. Pasal 26 Surat Menyurat
27. Pasal 27 Ketentuan Penutup

Skema akad yang dijalankan sebagaimana tercantum dalam pasal 2 mengenai pokok akad yaitu:

4. *Menyewakan objek sewa kepada nasabah dan nasabah sepakat untuk menyewa objek sewa dari bank, berupa[7]/ sebagaimana diuraikan dalam lampiran yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dari akad ini.*
5. *Pada akhir masa sewa saat nasabah telah membayar seluruh utang IMBT kepada bank, maka bank akan menghibahkan objek sewa kepada nasabah yang akan dilakukan dengan perjanjian hibah tersendiri.*

Dalam butir poin kedua dapat dipahami bahwa proses pemindahan objek sewa saat berakhirnya masa sewa merupakan suatu kelaziman yang mengikat pihak bank, dan peralihan objek sewa dilakukan dengan akad hibah.

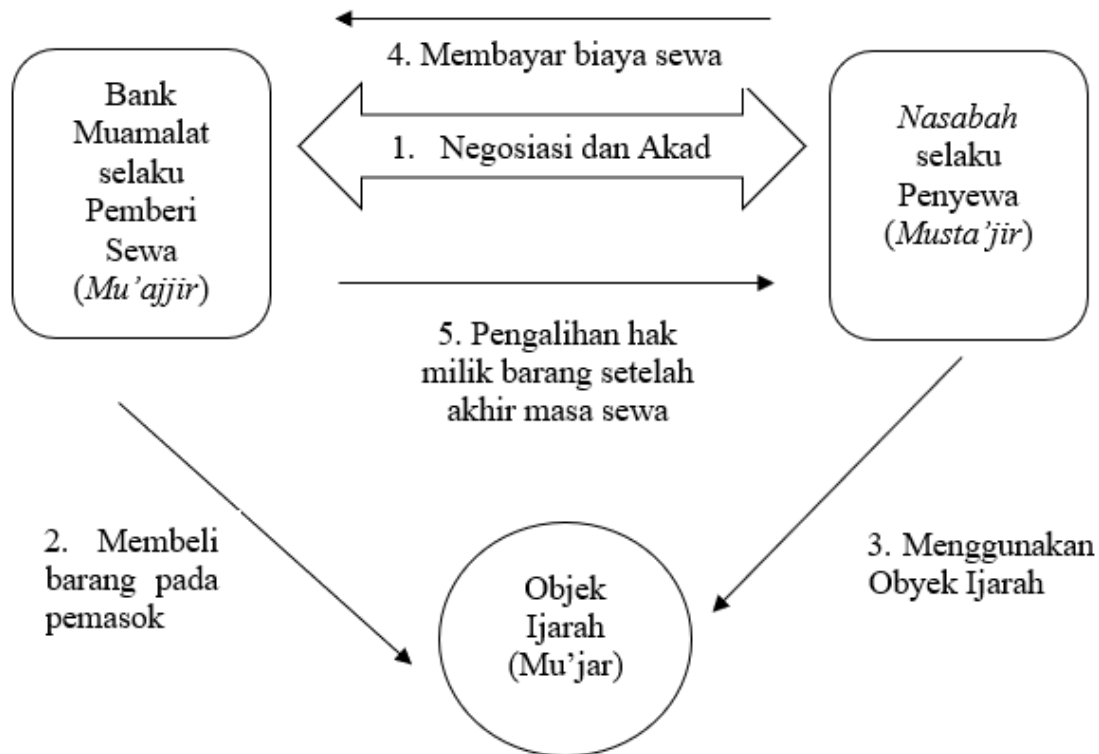
Jika dipaparkan secara runut, alur transaksi yang dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan ijarah dengan mengisi formulir permohonan. Berbagai informasi yang diberikan selanjutnya diverifikasi kebenarannya dan dianalisis kelayakannya oleh bank syariah.
2. Sebagaimana difatwakan oleh DSN, bank selanjutnya menyediakan objek sewa yang akan digunakan nasabah.
3. Nasabah menggunakan barang atau jasa yang disewakan sebagaimana yang disepakati dalam kontrak.
4. Nasabah penyewa membayar *fee* sewa kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan akad sewa.



5. Pada transaksi IMBT, setelah masa ijarah selesai, bank sebagai pemilik barang melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa secara hibah atau jual beli.

Secara runut, skema akad IMBT di Bank Muamalat dapat diuraikan melalui bagan berikut:



Bagan 1. Skema Akad IMBT di Bank Muamalat

Selanjutnya, dalam perjanjian IMBT terdapat klausul khusus mengenai waad. Perlu diketahui bahwasannya didalam hukum positif, waad sepadan dengan janji atau pernyataan pihak tentang kesanggupan untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Sedangkan akad sepadan dengan kata perjanjian, yaitu suatu peristiwa di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain atau di mana dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hal ini jelas antar akad dengan waad jelas berbeda meskipun didalam fikih antara akad dan waad saling berhubungan.¹⁹ Lebih spesifik terkait waad, pak Yudi menguraikan beberapa ketentuan umum terkait waad dan ketentuan yang berhubungan dengan akad IMBT secara khusus, diantaranya:

1. Waad merupakan janji yang mengikat pihak bank dan nasabah dalam penunaian akad tertentu.
2. Pada dasarnya, hampir semua akad di bank Muamalat menjalankan waad ini termasuk mudarabah dan MMQ, tentunya dengan beragam corak dan jenis yang sesuai dengan tipe akad tersebut.
3. Ketentuan waad yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia 2004), h. 1.



- merupakan waad yang spesifik mengatur akad Ijarah *Muntahiya Bittamlik*.
4. Waad yang dimaksudkan dalam poin 3 merupakan waad yang menggandeng dua akad yang berbeda yaitu ijarah/sewa dan jual beli/*bai'*.
 5. Pada prinsipnya, waad yang dijalankan oleh bank Muamalat kantor cabang Makassar adalah waad yang mengikat kedua belah pihak yang dalam hal ini pihak bank dan nasabah.
 6. Waad yang mengikat tersebut tertuang secara khusus dalam klausul akad pada pasal 10 ayat 5 yang berbunyi : “Setelah penyerahan Objek Sewa dilakukan oleh NASABAH kepada BANK dan seluruh hutang yang timbul atas Akad IMBT ini diselesaikan oleh NASABAH, BANK kemudian akan menghibahkan Objek Sewa tersebut kepada NASABAH. Dengan selesainya hibah tersebut, Objek Sewa selanjutnya menjadi milik NASABAH sepenuhnya”.
 7. Waad yang dimaksudkan dalam IMBT sendiri berkemungkinan dua hal, yaitu akad ijarah atau sewa menyewa diakhiri dengan *bai'* atau jual beli, ataupun diakhiri dengan hibah.

Bank Muamalat sendiri menjalankan skema pertama, dimana waad yang dimaksudkan diakhiri dengan hibah dengan ketentuan terperinci sebagaimana disebutkan dalam akad pada pasal 1 ayat 8 terkait definisi Ijarah *Muntahiya Bittamlik* yaitu:

Ijarah *Muntahiya Bittamlik* ("IMBT") adalah prinsip sewa-menyewa antara pemberi manfaat dengan penyewa / penerima manfaat sewa untuk memperoleh manfaat atas Objek Sewa, dimana NASABAH/penyewa/penerima manfaat sewa membayar Harga Sewa kepada BANK/pemberi sewa / pemberi jasa untuk jangka waktu tertentu, dan pada akhir masa sewa saat NASABAH telah menyelesaikan kewajiban (sewa) atas objek IMBT, BANK kemudian menghibahkan/memberikan objek IMBT tersebut kepada NASABAH melalui Perjanjian Hibah.²⁰

Berdasarkan hasil wawancara di atas dan didasarkan pada butir akad tersebut, maka kita dapat memahami bahwasanya akad IMBT pada bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar menggunakan skema sewa dan diakhiri dengan hibah atau pemberian tanpa *iwad*. Multi akad ini di satu sisi termasuk dalam kategori Akad Bergantung/Akad Bersyarat (*al-'uqūd al-mutaqābilah*), di mana dalam tradisi fikih, model akad seperti ini sudah dikenal lama dan praktiknya sudah banyak. Secara spesifik ini termasuk penggabungan antara akad pertukaran (*mu'āwadhah*) yaitu sewa menyewa dengan akad *tabarru'* yaitu hibah. Para ulama seringkali mendefinisikan model akad ini dengan akad bersyarat (*isytirāt 'aqd bi 'aqd*), yang artinya satu akad tidak akan tercapai kecuali dengan sempurna akad sebelumnya.

Skema kedua yaitu sewa menyewa yang diakhiri dengan jual beli, di mana skema ini secara *de facto* tidak tertuang dalam klausul akad, namun berdasarkan pengamatan peneliti, bank cenderung menjalankan hal ini, di mana akumulasi nominal pembayaran sejak awal penandatanganan akad dinilai sebagai nilai jual dari aset tersebut, dan itulah yang dicantumkan pada perjanjian akad jual beli di akhir masa sewa. Dalam hal ini, akad dengan skema kedua termasuk dalam akad berbeda (*al-'uqūd al-mukhtalifah*), yaitu terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum di

²⁰Akad Ijarah *Muntahiya Bittamlik* (Pembiayaan Refinancing Syariah), Dokumen Bank Muamalat Pasal 1 ayat 8.



antara kedua akad itu atau sebagiannya. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, yang mana dalam akad sewa mengharuskan ada ketetapan terkait jangka waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya.

Perbedaan antara multi akad yang *mukhtalifah* dengan yang *mutanāqidah*, *mutaqāddah* dan *mutanāfiyah* terletak pada keberadaan akad masing-masing. Meskipun kata *mukhtalifah* lebih umum dan dapat meliputi ketiga jenis yang lainnya, namun dalam mukhtalifah meskipun berbeda tetap dapat ditemukan menurut syariat. Sedangkan untuk kategori berbeda yang ketiga mengandung adanya saling meniadakan di antara akad-akad yang membangunnya.

Meskipun fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 memberikan pedoman yang jelas mengenai waad dalam akad IMBT, penerapannya di Bank Muamalat Indonesia tidak terlepas dari tantangan dan hambatan. Berikut adalah beberapa tantangan yang dihadapi:

1. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat tentang Akad IMBT: Salah satu hambatan terbesar adalah kurangnya pengetahuan masyarakat tentang akad IMBT dan ketentuan waad yang terkait. Minimnya pemahaman ini disebabkan oleh kurangnya sosialisasi dan edukasi mengenai akad ini, baik kepada masyarakat umum maupun nasabah bank syariah. Selain itu, tidak banyak akademisi dan ulama yang menguasai secara spesifik ketentuan-ketentuan dalam akad IMBT, sehingga pengetahuan ini kurang tersosialisasikan dengan baik.
2. Fluktuasi Harga Sewa: Kenaikan harga aset yang menjadi objek sewa dalam akad IMBT dapat menyebabkan fluktuasi dalam pembayaran sewa bulanan. Meskipun hal ini telah diatur dalam klausul akad, di mana bank berhak menaikkan harga sewa, fluktuasi ini sering kali menjadi pertimbangan bagi nasabah dalam memilih akad. Banyak nasabah yang lebih memilih akad murabahah, di mana angsuran bulanan lebih stabil dan tidak terpengaruh oleh fluktuasi harga aset.
3. Apatisme Nasabah terhadap Klausul Akad: Sebagian nasabah cenderung apatis terhadap isi perjanjian yang dicantumkan dalam draft akad, dengan mengandalkan notaris tanpa memahami detail klausul akad. Hal ini dapat menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari jika nasabah merasa dirugikan oleh kebijakan bank yang didasarkan pada klausul akad tersebut. Oleh karena itu, penting bagi bank untuk memberikan penjelasan yang mendetail kepada nasabah mengenai hak dan kewajiban mereka dalam akad IMBT.
4. Minimnya Penggunaan Akad IMBT: Sejak diterapkan pada tahun 2002, akad IMBT jarang digunakan oleh nasabah Bank Muamalat Indonesia, khususnya di Cabang Makassar. Meskipun akad ini masih tercatat sebagai salah satu produk yang ditawarkan oleh bank, penggunaannya cenderung menurun. Hal ini mungkin disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat tentang manfaat akad IMBT, atau adanya alternatif akad lain yang dianggap lebih sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Dalam menghadapi tantangan-tantangan ini, Bank Muamalat Indonesia perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi mengenai akad IMBT, baik kepada nasabah maupun masyarakat umum. Selain itu, perlu ada upaya untuk meningkatkan pemahaman nasabah mengenai isi dan ketentuan dalam klausul akad, sehingga mereka dapat membuat keputusan yang lebih tepat dalam memilih akad yang sesuai dengan kebutuhan mereka.



Secara keseluruhan, meskipun terdapat tantangan dalam penerapan fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 terkait waad dalam akad IMBT, Bank Muamalat Indonesia tetap berkomitmen untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam setiap produk dan layanan yang ditawarkannya. Dengan adanya fatwa ini, diharapkan akad IMBT dapat terus digunakan dan dikembangkan sebagai salah satu produk unggulan dalam perbankan syariah di Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, peneliti menyimpulkan secara garis besar beberapa hal berikut:

1. Akad IMBT pada bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar menggunakan skema sewa dan diakhiri dengan hibah atau pemberian tanpa iwad. Multi akad ini di satu sisi termasuk dalam kategori Akad Bergantung/Akad Bersyarat (*al-'uqūd al-mutaqābilah*), di mana dalam tradisi fikih, model akad seperti ini sudah dikenal lama dan praktiknya sudah banyak. Adapun janji (waad) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah sebagaimana dalam fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 merupakan perkara mulzim dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh wa'īd (pihak yang berjanji). Kelaziman itu dibarengi dengan kewajiban untuk mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa tersebut yang mencakup ketentuan umum dan ketentuan khusus.
2. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Makassar dalam menjalankan akad IMBT secara umum telah mengimplementasikan seluruh ketentuan yang dituangkan dalam fatwa dari DSN-MUI yang dikontrol langsung melalui Dewan Pengawas Syariah BMI, dan secara spesifik berkaitan dengan waad yang sudah diimplementasikan sesuai dengan ketentuan dalam fatwa tersebut.
3. Beberapa tantangan dan hambatan penerapan IMBT di Bank Muamalat Indonesia dan secara khusus BMI KC Makassar antara lain: Minimnya pengetahuan akan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik secara umum di kalangan nasabah dan secara khusus di kalangan civitas Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar, dan juga secara spesifik dari segi agunan cicilan/sewaan yang bersifat fleksibel atau non flat, dalam arti lain dapat naik sewaktu-waktu jika terjadi kenaikan nilai aset tersebut dan sikap nasabah yang cenderung apatis yang bisa jadi berdampak buruk dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Akad Ijarah Muntahiya Bitamlik (Pembiayaan Refinancing Syariah), Dokumen Bank Muamalat Pasal 1 ayat 8.

Ambo Masse, Rahman, Fiqh Ekonomi dan Keuangan Syariah, Antara Realitas dan Kontekstual, Yogyakarta: Trust Media Publishing, 2015.

Burhanuddin Susanto, Hukum Perbankan Syariah di Indonesia, (UII Press, Yogyakarta, 2008).

Fatwa Dewan Syariah Nasional no : 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik

Fatwa Dewan Syariah Nasional no : 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang al-waad



BUSTANUL FUQAHA: JURNAL BIDANG HUKUM ISLAM

Vol. 5 No. 2 (2024): Hal. 373-387

EISSN: 2723-6021

Website: <https://journal.stiba.ac.id>

Jurnal

**BUSTANUL
FUQAHA**

Jurnal Bidang Hukum Islam

Munir Fuady, Hukum Perbankan Modern Buku Kesatu, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003).

Subekti, R., Hukum Perjanjian, Jakarta: PT Intermedia 2004.

Sugiyono, Memahami Penelitian (Bandung: CV Alfabeta, 2005).

Jurnal

Almashir, "Tinjauan Hukum Wa'd Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang 'Aqad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bit Tamlik Dan Hukum Perdata Indonesia", Skripsi (Banda Aceh: Fak. Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2020).

Arwan, Firdaus Muhammad, "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli". Millah: Jurnal Studi Agama 19, 1 (2019), h. 23-50.

Masse, Rahman Ambo, "Dewan Pengawas Syariah Dan Profesionalisme Sumber Daya Manusia". Diktum: Jurnal Syaria'ah dan Hukum 16, 1 (2018).

Putra, Panji Adam Agus, "Konsep Wa'ad Dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia". Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah 2, 2 (2018).

Rani, Fien Safta, "Aplikasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di Bank Syariah", Skripsi (Bengkulu: Fak. Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu, 2021).

Sidqi, Imaro dkk, "Kedudukan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) Dalam Perspektif Hukum Islam dan Nasional: Studi Implikasi Fatwa Terhadap Masyarakat". Nizham: Jurnal Studi Keislaman 8, 1 (2020).

Umam, Dzakiyyah Rusydatul dkk. "Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) dalam Perspektif Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 1 (2014).

Wawancara

Nurman Prayudi (40 tahun), Karyawan Swasta, Wawancara, Makassar, 13 November 2023.