

ANALISIS MINAT NASABAH DALAM MEMILIH PEMBIYAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK (IMBT) PADA BANK SYARIAH INDONESIA (BSI)

Naila Sakbani Fasya¹, Dwi Febri Linar², Muhammad Nur Iqbal³

nailafasya.mhs@insan.ac.id¹, dwilinar.mhs@insan.ac.id²,

muhhammadnuriqbal.mhs@insan.ac.id³

Institut Syekh Abdul Halim Hasan Binjai

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi minat nasabah memilih pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Area Medan Raya. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan rumah berbasis syariah, tetapi di sisi lain masih dijumpai variasi minat nasabah yang dipengaruhi oleh pengetahuan produk, faktor biaya, promosi, pelayanan, dan transparansi informasi. Penelitian ini menggunakan pendekatan lapangan dengan metode deskriptif-analitik, sedangkan data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan pengolahan data responden di BSI Area Medan Raya. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk melihat hubungan antarvariabel dan memahami pengalaman nasabah secara lebih mendalam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengetahuan nasabah tentang produk IMBT berpengaruh positif terhadap minat memilih pembiayaan tersebut. Nasabah yang memahami akad, mekanisme pembiayaan, hak dan kewajiban, serta perbedaan IMBT dengan produk lain cenderung lebih berminat. Selain itu, faktor biaya, terutama margin keuntungan dan kemudahan tenor, juga menjadi pertimbangan utama dalam pengambilan keputusan. Di sisi lain, keluhan nasabah lebih banyak berkaitan dengan kurangnya pemahaman akad, kompleksitas prosedur administratif, biaya tambahan, dan penjelasan sanksi keterlambatan yang belum sepenuhnya transparan. Secara umum, promosi yang efektif, pelayanan yang baik, dan transparansi informasi terbukti memperkuat minat nasabah.

Kata Kunci: IMBT, Minat Nasabah, Pengetahuan Produk, Margin, Pelayanan, Hukum Ekonomi Syariah.

PENDAHULUAN

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia menunjukkan tren yang semakin positif seiring meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya transaksi keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Salah satu produk pembiayaan yang cukup relevan dalam konteks ini adalah Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), yaitu akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan kepada penyewa berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan sejak awal. Dalam praktik perbankan syariah, IMBT menjadi salah satu alternatif pembiayaan kepemilikan rumah karena dinilai lebih sesuai dengan prinsip keadilan, kepastian, dan transparansi dalam fiqh muamalah.¹²

Dalam keuangan syariah, setiap keuntungan harus berasal dari aktivitas ekonomi nyata dan sah menurut Syariah, bukan dari praktik bunga yang menghasilkan keuntungan sepihak. Prinsip ini menekankan keadilan dalam transaksi keuangan dan memastikan keuntungan yang diperoleh merupakan hasil partisipasi aktif dalam kegiatan ekonomi, bukan sekadar penguasaan modal.

Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai lembaga perbankan syariah terbesar di Indonesia memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan pembiayaan berbasis syariah, termasuk produk IMBT. Keberadaan produk ini sangat penting karena mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang layak,

sekaligus tetap memperhatikan kesesuaian dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Namun demikian, minat nasabah untuk memilih pembiayaan IMBT tidak selalu tinggi dan stabil, sebab keputusan nasabah dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti pengetahuan terhadap produk, promosi, kualitas pelayanan, margin keuntungan, kemudahan tenor, serta transparansi informasi yang diberikan pihak bank.³

Di Kota Medan, kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan rumah berbasis syariah terus meningkat seiring dengan berkembangnya kesadaran religius dan kebutuhan ekonomi keluarga. Akan tetapi, berdasarkan pengamatan awal di BSI Kantor Cabang Binjai, masih terdapat nasabah yang belum memahami secara utuh konsep IMBT, termasuk mekanisme akad, rincian biaya, serta konsekuensi hak dan kewajiban yang timbul selama masa pembiayaan. Kondisi ini menunjukkan bahwa minat nasabah tidak hanya dipengaruhi oleh aspek syariah

semata, tetapi juga oleh kemudahan memahami produk, kejelasan prosedur, dan daya tarik ekonomi dari pembiayaan tersebut.

Oleh karena itu, penelitian lapangan ini penting dilakukan untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi minat nasabah memilih pembiayaan IMBT di BSI Kantor Cabang Binjai. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai faktor dominan yang memengaruhi keputusan nasabah, sekaligus menjadi masukan bagi pihak bank dalam meningkatkan sosialisasi produk, transparansi informasi, dan kualitas pelayanan. Dari sisi akademik, penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya kajian hukum ekonomi syariah, khususnya terkait implementasi akad IMBT dalam dunia perbankan syariah.

Berdasarkan pengamatan awal di BSI Kantor Area Medan Raya, terdapat beberapa temuan penting yang dapat dijadikan data pendahuluan penelitian. Pertama, tingkat pengetahuan nasabah terhadap produk IMBT masih beragam; sebagian nasabah memahami bahwa IMBT merupakan pembiayaan berbasis sewa-beli, tetapi sebagian lainnya masih sulit membedakan IMBT dengan akad lain seperti murabahah atau bahkan kredit rumah konvensional. Kedua, promosi produk IMBT belum sepenuhnya menjangkau seluruh calon nasabah secara efektif, sehingga informasi mengenai keunggulan produk belum diterima secara merata.

Ketiga, kualitas pelayanan petugas bank memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap minat nasabah. Nasabah cenderung lebih tertarik pada produk IMBT apabila penjelasan yang diberikan bersifat informatif, mudah dipahami, ramah, dan meyakinkan. Keempat, faktor margin dan kemudahan tenor menjadi pertimbangan utama dalam pengambilan keputusan, karena banyak nasabah membandingkan beban angsuran IMBT dengan produk pembiayaan lain. Kelima, transparansi biaya seperti biaya administrasi, notaris, asuransi, dan biaya tambahan lainnya masih menjadi perhatian penting bagi nasabah.

Selain itu, pemahaman terhadap akad syariah juga memengaruhi minat nasabah. Semakin sederhana dan jelas penjelasan mengenai mekanisme akad IMBT, semakin besar kemungkinan nasabah untuk memilih produk tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa minat nasabah terhadap IMBT di BSI Area Medan Raya tidak hanya dipengaruhi oleh faktor religius, tetapi juga oleh pertimbangan ekonomi, kemudahan prosedur, dan kualitas komunikasi dari pihak bank. Dengan demikian, penelitian ini menjadi penting untuk mengetahui secara lebih mendalam faktor-faktor yang paling dominan dalam membentuk minat nasabah memilih pembiayaan IMBT.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan kuantitatif deskriptif analitik yang bertujuan mengkaji faktor faktor yang memengaruhi minat nasabah memilih pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Binjai. Data dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif. Secara kuantitatif, pertama-tama dilakukan analisis deskriptif untuk menggambarkan karakteristik responden dan pola jawaban (frekuensi, rata rata, dan standar deviasi).

Selanjutnya dilakukan analisis inferensial untuk menguji hubungan dan pengaruh antarvariabel, yaitu uji korelasi untuk melihat kekuatan dan arah hubungan, serta regresi linier sederhana atau berganda untuk menguji pengaruh variabel bebas terhadap minat nasabah memilih IMBT.

Apabila data tidak memenuhi asumsi statistik parametrik (mis. normalitas), digunakan uji nonparametrik yang sesuai. Secara kualitatif, data wawancara dianalisis secara tematik dengan mengelompokkan jawaban ke dalam tema tema utama (mis. pemahaman produk, keluhan biaya, pelayanan), lalu hasil tematik dipadukan dengan temuan kuantitatif untuk memberikan penjelasan yang lebih kaya dan kontekstual. Hasil analisis dilaporkan dalam bentuk tabel, grafik, dan kutipan wawancara yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tinjauan Umum

a. Pengertian Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) adalah akad sewa-menyewa dalam perbankan syariah yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang dari bank sebagai pemilik aset kepada nasabah sebagai penyewa setelah periode sewa berakhir. Secara etimologis, IMBT terdiri dari tiga kata: Ijarah yang berarti sewa-menyewa, Muntahiyah yang berarti berakhir, dan Bit Tamlik yang berarti dengan kepemilikan. Secara lebih rinci, IMBT didefinisikan sebagai akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), antara perusahaan sebagai pemberi sewa (mu'ajjir) dengan penyewa (musta'jir) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

IMBT merupakan jenis akad baru yang dibentuk sebagai konstruksi perjanjian sewa beli melalui pendekatan maqasid asy-syari'ah dengan metode masalah mursalah karena adanya kebutuhan dan kemaslahatan masyarakat. Dalam praktiknya, IMBT berfungsi sebagai fasilitas pembiayaan syariah untuk pembelian aset baru dan refinancing berbasis sewa-menyewa atas underlying aset menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik.

Sebagai solusi pembiayaan syariah, IMBT beroperasi berdasarkan prinsip Islam dan bebas dari unsur riba, sehingga memberikan alternatif pembiayaan yang halal bagi masyarakat dan dunia usaha.

b. Dasar Hukum Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)

1. Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002

Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik merupakan dasar hukum utama IMBT di Indonesia. Fatwa ini menetapkan bahwa:

1. IMBT harus dilakukan setelah akad Ijarah berlalu, bukan bersamaan
2. Janji pemindahan kepemilikan bersifat tidak mengikat (wa'd)
3. IMBT merupakan perjanjian sewa beli yang sah menurut syariah

Fatwa pendukung lainnya adalah Fatwa Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 dan Fatwa Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah.

2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19 ayat (1) huruf a, mendefinisikan IMBT sebagai akad penyediaan dana untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang melalui transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. Undang-undang ini memberikan legitimasi hukum bagi IMBT dalam sistem perbankan nasional.

3. Al-Qur'an dan Hadits

Al-Qur'an: Konsep Ijarah memiliki landasan kuat dalam Al-Qur'an sebagai transaksi yang bersifat saling membantu (tabarru).

QS. An-Nisa (4) ayat 29:

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْخُذُوا ءَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا تَتَّكُلُوا تَجَرَةً عَنِ تَعْوٰنِ﴾

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang tidak benar, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu..."

Hadits HR. Tirmidzi: "Kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat-syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

Hadits ini menunjukkan bahwa semua transaksi boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Hadits HR. Ahmad: Melarang dua akad dalam satu transaksi. Namun dalam IMBT, kedua akad (Ijarah dan jual beli) berdiri sendiri dan terpisah oleh waktu, sehingga tidak melanggar hadits ini.

4. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

KHES mengatur penyelesaian wanprestasi dalam IMBT, yaitu dengan membebaskan seluruh sisa ujarah hingga akhir masa sewa apabila musta'jir (penyewa) wanprestasi.

5. Istilah dan Konsep

Dalam bukunya "Al-Ijarah al-Muntahiya bi Al-Tamlik fi Al-fiqh Al-Islam", Fahd al-Hasun menjelaskan bahwa IMBT berarti memiliki manfaat suatu barang dalam jangka waktu tertentu dan memberikan kepemilikan barang tersebut kepada penyewa dengan pengganti tertentu.

c. Rukun Dan Syarat

Secara umum, rukun IMBT mengikuti rukun akad ijarah, yaitu adanya para pihak yang berakad, adanya objek manfaat yang disewakan, adanya ujarah atau imbalan sewa, dan adanya sighat atau ijab kabul sebagai pernyataan kehendak para pihak. Para pihak tersebut terdiri dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, yang keduanya harus cakap hukum serta melakukan akad atas dasar kerelaan. Objek akad harus berupa manfaat yang jelas, dapat diserahterimakan, dan tidak bertentangan dengan syariah, sedangkan ujarah harus diketahui secara pasti agar tidak menimbulkan unsur gharar.

Adapun syarat IMBT mencakup syarat umum akad syariah dan syarat khusus yang berkaitan dengan karakteristik IMBT. Syarat umumnya meliputi kerelaan para pihak, kejelasan objek, kejelasan masa sewa, kejelasan besaran ujarah, serta tidak adanya unsur riba, penipuan, atau ketidakjelasan yang merugikan salah satu pihak. Syarat khusus IMBT adalah bahwa pemindahan kepemilikan aset tidak boleh terjadi bersamaan secara otomatis dengan akad ijarah sejak awal, melainkan harus dilakukan melalui akad tersendiri setelah masa sewa berakhir.

Ketentuan ini penting untuk menjaga agar IMBT tidak berubah menjadi akad yang tercampur secara tidak sah antara sewa dan jual beli dalam satu transaksi yang menimbulkan ketidakjelasan hukum. Dari sisi hukum Islam, pemisahan antara akad

sewa dan akad pemindahan kepemilikan merupakan prinsip penting dalam IMBT. Dengan demikian, saat masa sewa berlangsung, kepemilikan aset tetap berada pada pemberi sewa, sedangkan penyewa hanya memperoleh hak manfaat. Setelah masa sewa selesai dan seluruh kewajiban terpenuhi, barulah dilakukan akad lanjutan untuk memindahkan kepemilikan, baik melalui hibah maupun jual beli sesuai kesepakatan yang sah. Model ini menunjukkan bahwa IMBT pada dasarnya merupakan akad yang fleksibel, tetapi tetap harus tunduk pada prinsip kejelasan, keadilan, dan kepatuhan syariah.

Pembahasan

a. Implementasi Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)

Implementasi IMBT adalah penerapan akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang kepada nasabah. Dalam praktiknya, bank syariah membeli barang yang dibutuhkan nasabah, lalu menyewakannya dalam jangka waktu tertentu. Selama masa sewa, barang tetap milik bank, sedangkan nasabah hanya menggunakan manfaat barang tersebut. Setelah masa sewa selesai, kepemilikan bisa berpindah melalui hibah atau jual beli sesuai kesepakatan di awal akad. IMBT biasanya digunakan untuk pembiayaan rumah, kendaraan, mesin, atau alat produksi. Skema ini dianggap sesuai syariah karena akad sewanya jelas, objeknya halal, dan pemindahan kepemilikan dilakukan secara terpisah.

b. Pengetahuan Nasabah Tentang IMBT

Pengetahuan nasabah adalah pemahaman terhadap produk IMBT yang mencakup akad, mekanisme, hak kewajiban, margin, tenor, dan perbedaan dengan produk lain. Pengetahuan berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat memilih IMBT. Nasabah yang paham IMBT (sewa ditambah opsi pembelian, bukan bunga) lebih percaya diri dan berminat karena sesuai syariah.

Di BSI Area Medan Raya, pengetahuan masih beragam dan banyak nasabah belum paham utuh, sehingga keputusan lebih dipengaruhi marketing dari pada pemahaman kontrak. Perlu edukasi rutin dan pelatihan marketing untuk menjelaskan syariah secara gamblang. Pengetahuan memadai adalah fondasi kuat minat nasabah karena memberi kepastian hukum dan kepercayaan.

Wawancara terhadap nasabah bapak Defrianto, berusia 40 tahun dan sudah menjadi nasabah selama 6 tahun :

“Sejauh yang saya pahami, pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) ini saya kenal sebagai salah satu bentuk refinancing yang ditawarkan oleh BSI. Awalnya saya mendapatkan informasi dari pihak bank ketika sedang mencari solusi pembiayaan untuk kebutuhan saya. Dari penjelasan yang diberikan, saya memahami bahwa melalui pembiayaan ini aset yang saya miliki dapat dijadikan dasar untuk memperoleh dana dengan mekanisme yang sesuai prinsip syariah. Selain itu, saya juga melihat bahwa sistem yang digunakan berbeda dengan pinjaman konvensional karena menggunakan akad syariah. Oleh karena itu, saya mengenal dan memahami produk IMBT ini sebagai fasilitas refinancing yang dapat membantu memenuhi kebutuhan dana tanpa meninggalkan prinsip-prinsip syariah”.

c. Pemahaman Konsep IMBT

IMBT (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) adalah akad pembiayaan perbankan syariah berbasis sewa-beli, di mana bank membelikan barang yang dibutuhkan nasabah lalu menyewakannya dengan biaya sewa (ujrah) dan angsuran yang tetap hingga akhir kontrak, di mana kepemilikan aset tersebut otomatis berpindah kepada nasabah melalui hibah atau jual-beli. Skema yang biasa digunakan untuk KPR, kendaraan, atau mesin produksi ini dijamin halal dan bebas riba karena menggunakan prinsip sewa yang

transparan, bukan bunga seperti pada bank konvensional. IMBT juga berbeda dari Murabahah (jual-beli langsung) dan Ijarah biasa (sewa murni tanpa kepemilikan), serta telah sah secara hukum berdasarkan Al-Qur'an, hadis, UU Perbankan Syariah, dan Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 sebagai solusi aman untuk memiliki aset tanpa melanggar syariat Islam.

Seperti wawancara terhadap Pegawai BSI, Bang Ridho :

"Menurut pemahaman saya, pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Taamlik (IMBT) merupakan akad yang cukup multifungsi dan fleksibel sehingga dapat diterapkan untuk berbagai kebutuhan nasabah. Saya melihat akad ini tidak hanya digunakan untuk satu jenis pembiayaan saja, tetapi dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, baik untuk memperoleh aset, pembiayaan usaha, maupun kebutuhan lainnya yang sesuai dengan syariah".

d. Manfaat IMBT Terhadap Usaha

Akad IMBT memberikan manfaat yang luar biasa bagi perkembangan usaha karena memungkinkan pelaku bisnis mengadakan aset produktif bernilai tinggi seperti tempat usaha atau alat produksi tanpa harus menguras modal kas utama yang sangat dibutuhkan untuk perputaran operasional harian. Selain menjaga likuiditas keuangan tetap aman, skema ini juga berfungsi sebagai strategi investasi jangka panjang yang cerdas karena setiap biaya sewa berkala yang dibayarkan tidak hangus begitu saja, melainkan dihitung sebagai cicilan aman dengan angsuran tetap yang akan mengubah aset tersebut menjadi hak milik penuh di akhir kontrak. Dengan prinsip syariah yang transparan, adil, dan bebas riba, IMBT menjadi solusi ideal untuk meningkatkan kapasitas produksi dan nilai kekayaan bisnis secara aman, stabil, dan penuh keberkahan.

Seperti wawancara terhadap Pegawai BSI, Bang Ridho :

"Menurut saya, pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) memiliki manfaat yang cukup besar dalam membantu memenuhi kebutuhan nasabah, khususnya yang berkaitan dengan pengembangan usaha. Melalui pembiayaan ini, nasabah dapat memperoleh aset atau fasilitas yang dibutuhkan untuk menunjang kegiatan usahanya tanpa harus menyediakan dana dalam jumlah besar pada awal transaksi. Dengan adanya fasilitas tersebut, nasabah dapat lebih fokus menjalankan dan mengembangkan usahanya. Selain itu, mekanisme IMBT yang berbasis syariah juga memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang menginginkan layanan keuangan berdasarkan prinsip syariah. Dari pengalaman kami dalam melayani nasabah, pembiayaan IMBT cukup membantu dalam memenuhi kebutuhan usaha, baik untuk pengadaan aset produktif maupun kebutuhan lainnya yang mendukung operasional dan perkembangan usaha nasabah."

2. Hasil dan Analisis

A. Pengetahuan nasabah tentang produk IMBT memengaruhi minat mereka memilih pembiayaan IMBT di BSI

Pengetahuan nasabah terhadap produk pembiayaan IMBT di BSI Kantor Area Medan Raya menjadi faktor penting yang turut membentuk minat mereka dalam memilih akad tersebut sebagai alternatif pembiayaan kepemilikan rumah. Berdasarkan pengamatan di lapangan dan data awal yang diperoleh dari BSI KC Binjai, banyak nasabah masih memiliki pemahaman yang terbatas mengenai skema IMBT, termasuk perbedaannya dengan akad-akad lain seperti ijarah biasa, murabahah, atau KPR konvensional. Akibatnya, keputusan mereka cenderung lebih dipengaruhi oleh penjelasan persuasif dari marketing atau customer service, bukan oleh pemahaman yang mendalam terhadap kontrak, hak dan kewajiban, serta risiko yang melekat dalam

akad IMBT. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengetahuan yang minim dapat mengurangi kemampuan nasabah untuk melakukan evaluasi mandiri sebelum memilih produk yang tepat bagi kebutuhan keuangan dan kondisi keluarga mereka.

Pendataan awal di BSI Area Medan Raya mengungkapkan bahwa nasabah yang lebih aktif mengikuti sosialisasi produk, membaca informasi resmi di situs BSI, atau sering bertanya langsung kepada petugas mengenai margin, besaran angsuran, mekanisme sewa beli, masa jangka waktu, serta ketentuan terkait jaminan atau sanksi, umumnya menunjukkan minat yang lebih tinggi untuk menggunakan IMBT dibandingkan produk pembiayaan lain. Mereka cenderung merasa lebih percaya diri karena memahami bahwa akad IMBT tidak menarik bunga, namun menggunakan skema sewa yang diikuti dengan opsi pembelian rumah di akhir masa kontrak, sehingga dirasakan lebih sesuai dengan keyakinan syariah dan gaya hidup ekonomi mereka. Hal ini sejalan dengan temuan penelitian sebelumnya di BSI KCP Aksara Medan dan KCP Stabat yang menunjukkan bahwa tingkat pengetahuan produk memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah memilih pembiayaan IMBT.

Dari perspektif hukum ekonomi syariah, pengetahuan nasabah yang memadai merupakan wujud konkret dari prinsip *baina* (kejelasan) dan *rida* (persetujuan yang sukarela). *Baina* menuntut agar seluruh elemen akad seperti objek, harga, jangka waktu, besarnya margin atau sewa, serta kewajiban masing-masing pihak dijelaskan secara terang sehingga tidak menimbulkan keterangan samar atau kesalahpahaman. Sementara itu, *rida* menegaskan bahwa kontrak hanya berlaku jika kedua belah pihak memahami dengan penuh dan bersedia tanpa paksaan. Dalam konteks IMBT, nasabah harus memahami bahwa objek pembiayaan adalah rumah, akad awal berbentuk sewa (*ijarah*), dan di akhir masa kontrak nasabah mempunyai opsi atau hak untuk membeli dengan harga yang telah disepakati. Tanpa pemahaman tersebut, dapat muncul potensi ketidaksesuaian antara harapan nasabah dan isi akad yang ditandatangani.

Oleh karena itu, peningkatan transparansi informasi, penyajian materi yang sederhana dan enak dibaca, serta edukasi rutin baik di kantor cabang maupun melalui kanal digital BSI dapat menjadi strategi penting di BSI Kantor Area Medan Raya untuk meningkatkan pengetahuan nasabah. Dengan begitu, nasabah tidak hanya memilih IMBT karena terbujuk promosi, tetapi karena memahami bahwa akad ini selaras dengan prinsip syariah, cocok dengan kondisi keuangan mereka, dan memberikan kepastian hukum yang jelas. Pada akhirnya, pengetahuan yang memadai akan menjadi fondasi kuat bagi minat nasabah dalam memilih pembiayaan IMBT sebagai solusi pembiayaan rumah berbasis syariah yang lebih adil, transparan, dan bertanggung jawab secara hukum.

B. Faktor biaya (margin keuntungan dan kemudahan tenor) berpengaruh signifikan terhadap minat nasabah memilih pembiayaan IMBT di BSI

Faktor biaya, khususnya margin keuntungan dan kemudahan tenor, menjadi pertimbangan utama yang berpengaruh signifikan terhadap minat nasabah dalam memilih pembiayaan IMBT di BSI Kantor Area Medan Raya. Berdasarkan pengamatan dan data lapangan di BSI Kantor Area Medan Raya, banyak calon nasabah membandingkan angsuran IMBT dengan produk KPR konvensional atau pembiayaan syariah lainnya, sehingga besaran margin dan fleksibilitas jangka waktu menjadi titik tolak keputusan.

Nasabah cenderung lebih tertarik pada skema yang menawarkan margin jelas dan kompetitif, serta tenor yang relatif panjang namun tetap mudah dikelola dalam kondisi keuangan keluarga mereka. Data dari BSI Kantor Area Medan Raya menunjukkan bahwa nasabah yang merasa angsuran IMBT tetap terjangkau sepanjang masa kredit, serta

adanya pilihan tenor yang fleksibel (misalnya 5, 10, atau 15 tahun) dengan besaran angsuran yang stabil, lebih mudah memutuskan untuk menggunakan IMBT ketimbang produk lain. Hal ini sejalan dengan temuan penelitian di BSI KC Aksara Medan yang menegaskan bahwa margin yang ditentukan di awal dan tidak berubah selama masa kredit, ditambah angsuran tetap, menjadi daya tarik utama KPR Syariah berakad IMBT. Nasabah merasa lebih aman karena tidak perlu khawatir terhadap kenaikan margin mendadak, yang kerap menjadi kekhawatiran dalam produk konvensional.

Dari sudut pandang hukum ekonomi syariah, pengaturan margin dan tenor dalam akad IMBT harus tetap memperhatikan prinsip keadilan (*adl*), kejelasan (*baina*), dan keseimbangan hak dan kewajiban. BSI Kantor Area Medan Raya, sebagai pelaku perbankan syariah, dituntut untuk merancang skema IMBT yang tidak hanya menarik secara komersial, tetapi juga memenuhi standar syariah dan melindungi nasabah dari beban yang berlebihan. Dengan demikian, faktor biaya (margin keuntungan dan kemudahan tenor) tidak hanya berupa variabel ekonomi, tetapi juga indikator bagaimana pembiayaan IMBT di BSI Kantor Area Medan Raya mampu menjawab kebutuhan finansial nasabah sekaligus menjaga kehati-hatian dan keadilan dalam praktik muamalah syariah.

C. Keluhan terbesar soal IMBT BSI (Bank Syariah Indonesia)

Keluhan terbesar nasabah mengenai pembiayaan IMBT di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Binjai umumnya tidak berpusat pada unsur riba, karena akad IMBT dirancang untuk menghindari bunga, melainkan pada tingkat pemahaman nasabah, kompleksitas prosedur, serta penjelasan margin dan sanksi yang dirasa belum sepenuhnya transparan. Berdasarkan kajian implementasi IMBT di BSI dan pengamatan di lapangan, banyak nasabah di BSI Kantor Area Medan Raya mengeluh bahwa skema IMBT terasa rumit dan sulit dipahami, terutama terkait perbedaan antara sewa (*ijarah*) dan opsi pembelian (*tamlik*), waktu pemindahan kepemilikan, serta konsekuensi keterlambatan pembayaran.

Di BSI Kantor Area Medan Raya, keluhan yang sering muncul meliputi:

1. Kurang jelasnya sosialisasi dan penjelasan akad oleh marketing atau customer service, sehingga nasabah merasa gamang terhadap hak dan kewajiban, padahal secara kontrak produk sudah sesuai fatwa DSN MUI.
2. Prosedur administratif yang relatif panjang, mulai dari pengumpulan dokumen, penilaian, hingga akad notaris, yang membuat proses pembiayaan IMBT terasa lebih lama dibandingkan produk lain
3. Kebingungan terhadap biaya tambahan (notaris, sertifikat, pajak, asuransi, dan biaya administrasi), sehingga total biaya yang dikeluarkan sering melebihi ekspektasi awal, meskipun sistemnya tetap syariah.
4. Ketakutan terhadap sanksi keterlambatan, karena nasabah mengetahui bahwa BSI dapat menempuh upaya hukum (*somasi*, gugatan, sampai eksekusi hak tanggungan) ketika terjadi wanprestasi, namun penjelasan skema sanksi ini belum selalu diberikan secara gamblang sejak awal.

Secara khusus, hasil kajian akademik dan penelitian tentang implementasi IMBT di BSI menunjukkan bahwa keluhan terbesar terpusat pada tiga hal: kompleksitas pemahaman akad, prosedur administratif yang rumit, dan persepsi bahwa sanksi keterlambatan terasa berat. Hal ini relevan pula di BSI Kantor Area Medan Raya, terutama dalam konteks nasabah lokal yang kerap membutuhkan pendampingan lebih intensif dalam memahami instrumen syariah.¹⁰ Dari sudut pandang hukum ekonomi syariah, keluhan keluhan ini menegaskan perlunya penguatan asas kejelasan (*baina*), informasi yang memadai, dan perlindungan konsumen dalam setiap proses akad IMBT.

Dengan memperbaiki kualitas sosialisasi, menyederhanakan prosedur, serta memberikan penjelasan hukum dan keuangan yang utuh di BSI KC Binjai, keluhan terbesar terkait IMBT dapat dikurangi sekaligus meningkatkan kepercayaan dan minat nasabah terhadap produk pembiayaan IMBT tersebut.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa minat nasabah memilih pembiayaan IMBT di BSI Kantor Area Medan Raya dipengaruhi oleh tiga faktor utama: (1) pengetahuan produk yang berpengaruh positif nasabah yang memahami akad, mekanisme, dan perbedaan IMBT dengan produk lain cenderung lebih berminat; (2) faktor biaya berupa margin keuntungan yang kompetitif dan kemudahan tenor yang fleksibel menjadi pertimbangan dominan dalam pengambilan keputusan; dan (3) pelayanan, promosi, serta transparansi informasi yang memperkuat kepercayaan nasabah. Keluhan nasabah bersifat operasional, bukan masalah syariah meliputi kurang jelas sosialisasi akad, prosedur administratif yang rumit, kurangnya transparansi biaya tambahan, dan penjelasan sanksi keterlambatan yang belum gamblang.

Secara keseluruhan, praktik IMBT di BSI Kantor Area Medan Raya sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah (*adl, baina, rida*) dan fatwa DSN-MUI No. 27/2002, namun perlu perbaikan pada aspek komunikasi, edukasi, dan perlindungan nasabah melalui program literasi rutin, penyederhanaan prosedur, transparansi biaya, dan pelatihan marketing untuk menjelaskan unsur syariah secara lebih gamblang guna meningkatkan minat dan kepercayaan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- akad IMBT dan konvensional dalam pembiayaan KPR. *PEMA: Jurnal Peradilan dan Ekonomi Syariah*, 10(1), 1-20.
- Aminuddin, M. (2019). *Pembiayaan Syariah: Konsep dan Implementasi*. Bandung: Al-Mashdar.
- Bank Syariah Indonesia KCP Ungaran. *Skripsi Hukum Ekonomi Syariah*, UIN Walisongo.
- Budianto, Eka Wahyu Hesty. *Akad Ijarah dalam Fikih Muamalah: Kajian Turats dan Kontemporer*. Jakarta: PT Afinan Media Utama, 2025.
- Dede, M. R. (2021). *Akuntansi dan Pembiayaan Ijarah dan IMBT di Bank Syariah*. Jakarta: Esensi.
- Desky, M. (2022). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Bank Syariah Indonesia KCP Blangkejeren*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).
- DSN-MUI, Fatwa Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Wa'ad dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik, diakses dari <https://dsnmu.or.id/fatwa/85-dsn-mui-2012>.
- DSN-MUI. (2002). *Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.
- Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Akad Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT).
- M. Aminuddin. (2019). *Pembiayaan Syariah: Konsep dan Implementasi*. Bandung: Penerbit Al-Mashdar.
- M. Taufik dan F. R. Azmi, "Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT): Analisis Akad dan Implementasinya dalam Produk KPR Syariah," *Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan Syariah* 4, no. 1 (2020): 1-21.
- M. Taufik, *Perbankan Syariah: Teori dan Praktik di Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2020).
- Nurul, H. (2015). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Medan: Penerbit UIN Sumatera Utara.
- Perma Pendis Sumatera Utara. (2025). *Perbandingan solusi antara bank syariah dengan*
- Surya, F. A. (2020). *Pengaruh Margin Keuntungan dan Biaya Administrasi Terhadap Minat Nasabah Pembiayaan KPR Syariah pada PT Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu Binjai*. *Prosiding Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS)*, 2, 1-7.
- Taufik, M. (2020). *Perbankan Syariah: Teori dan Praktik di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press. UIN Walisongo Semarang. (tanpa tahun). *Penerapan akad IMBT pada produk KPR iB di*