

PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAKIYA BITTAMLIK (IMBT) DI BANK BRI SYARIAH KCP JOMBANG

Nadya Uswatun Chasanah¹, Duniyati Ilmiah², Arivatu Ni'mati Rahmatika³

¹(Universitas KH Abdul Wahab Hasbullah)

tsadanadya@gmail.com

²(Universitas Alma Ata)

duniyatiilmy@gmail.com

³(Universitas KH Abdul Wahab Hasbullah)

arivaturahmatika@gmail.com

Abstract

As the ijarah contract develops, the ijarah contract is modified to become the Muntahiyah Bittamlik Ijarah contract, which is a lease agreement that ends with ownership. In reality this IMBT is rarely applied by Islamic banks, whereas in the context of diversification of financing products, this agreement is deemed necessary to be optimized for implementation.

This research uses a descriptive analytical type of field research. Equipped with library research and content analysis by comparing the existing rules in the DSN MUI Fatwa with existing practices at BRI Syariah KCP Bank Jombang.

The results of this study are the compatibility between DSN MUI about Ijarah Muntahiyah Bittamlik with the practice of the Ijarah Muntahiyah Bittamlik contract at BRI Syariah KCP Bank Jombang. This conformity includes fatwa no. 71 / DSN-MUI / VI / 2008 concerning Sale and Lease Back, No. 09 / DSN-MUI / IV / 2000 concerning ijarah financing, No. 56 / DSN-MUI / V / 2007 concerning the provisions of the Ujrah review on LKS, No. 27 / DSN-MUI / III / 2002 concerning al-Ijarah al-Muntahiyah Bittamlik, No. 89 / DSN-MUI / XII / 2013 concerning Islamic refinancing.

Keywords : *Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Islamic Banking.*

Abstrak

Seiring berkembangnya akad ijarah, kemudian akad ijarah ini di modifikasi menjadi akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik yaitu akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan. Dalam realitanya IMBT ini jarang diaplikasikan oleh bank syariah, padahal dalam rangka diversifikasi produk pembiayaan, akad ini dipandang perlu untuk dioptimalkan implementasinya.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan yang bersifat deskriptif analitis. Dilengkapi dengan penelitian pustaka (*library research*) serta analisis konten dengan membandingkan aturan yang ada pada Fatwa DSN MUI dengan praktik yang ada di Bank BRI Syariah KCP Jombang.

Hasil dari penelitian ini adalah adanya kesesuaian antara DSN MUI tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan praktik akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Bank BRI Syariah KCP Jombang. Kesesuaian tersebut meliputi fatwa No. 71/ DSN-MUI/ VI/ 2008 tentang *Sale and Lease Back*, No. 09/ DSN-MUI/ IV/ 2000 tentang pembiayaan ijarah, No. 56/ DSN-MUI/ V/ 2007 tentang ketentuan review ujarah pada LKS, No. 27/ DSN-MUI/ III/ 2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyah Bittamlik, No. 89/ DSN-MUI/ XII/ 2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah.

Kata kunci : Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Perbankan Syariah.

Pendahuluan

Awal mula berdirinya perbankan syariah adalah karena maraknya informasi mengenai Bank Indonesia telah merancang "Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia". Cetak biru ini adalah sebagai pedoman bagi para *stakeholder* di perbankan syariah.

Dalam menjalankan fungsi *funding* dan *lending*, perbankan syariah memiliki banyak varian dalam pembiayaan, seperti *mudharabah* (bagi hasil), *murabahah* (jual beli), *ijarah* (sewa), atau *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (sewa beli), dan masih banyak lagi.

Pada dasarnya produk pembiayaan ijarah ini termasuk ke dalam akad jual beli, hanya saja objek transaksinya adalah jasa, baik itu berupa manfaat suatu barang maupun manfaat dari tenaga kerja. Sehingga dengan produk pembiayaan ijarah, bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya dapat melayani nasabah yang membutuhkan jasa.

Skema pembiayaan ijarah adalah seperti sewa pada umumnya, di mana kebutuhan nasabah untuk membeli suatu asset terpenuhi dan nasabah hanya perlu membayar sewa pemakaian tanpa harus membeli asset tersebut. Pembiayaan ijarah ini muncul disebabkan oleh kebutuhan nasabah akan suatu asset namun nasabah tersebut tidak memiliki kemampuan keuangan.

Seiring berkembangnya akad ijarah, kemudian akad ijarah ini kemudian di modifikasi menjadi akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* yaitu akad sewa yang

berakhir dengan kepemilikan. Akad ini mengumpulkan dua akad dalam satu transaksi dan satu harga, yaitu akad *ijarah* (sewa) dan *bay'* (pembelian). Harga harus diketahui oleh kedua belah pihak yang bertransaksi sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Ja'far al-Dimsyaqi : "Sesungguhnya setiap barang dan jasa yang dapat dijual dan disewa, hendaknya harus memiliki nilai yang diketahui oleh pelakunya, maka dengan begitu akan terjadi tawar-menawar pada proses tersebut, sehingga bisa menjadi murah bahkan mahal yang relatif sesuai dengan kemampuannya".

KAJIAN LITERATURE IJARAH DAN IMBT

Ijarah Al-Muntahiya bit Tamlik yang merupakan akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan ini merupakan salah satu inovasi dari perbankan syariah yang tentunya belum terdapat dikalang fuqaha terdahulu. Dilihat dari susunan katanya, Ijarah Al-Muntahiya bit Tamlik memiliki susunan kata yang terdiri dari "*at-ta'jiir/al-ijarah* (sewa)" dan "*at-Tamlik* (kepemilikan)".

At-ta'jiir berasal dari kata *al-ajr*, yang secara bahasa berarti imbalan atas suatu pekerjaan, dan dapat dimaksudkan juga dengan pahala. Adapun *al-ijarah* adalah nama untuk upah, yaitu suatu pemberian berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *al-ijarah* menurut istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas

dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas.

Sedangkan *at-tamlik* secara bahasa artinya menjadikan seseorang memiliki sesuatu. Adapun makna secara istilah tidak keluar dari maknanya secara bahasa. *At-tamlik* dapat berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, dapat dengan ganti maupun tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini disebut jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka ini disebut persewaan. Hasbi Ramli menjelaskan, Ijarah Muntahiya bit Tamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.¹

Undang-undang dan lembaga instansi yang ada di Indonesia mendefinisikan Ijarah Al-Muntahiya bit Tamlik sebagai berikut :

1. Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik berdasarkan Undang-Undang

Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad Ijarah Al-Muntahiya bit Tamlik adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. Pembiayaan

Ijarah Al-Muntahiya bit Tamlik merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah.

2. Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik berdasarkan Ketentuan Bank Indonesia

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

3. Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya bit Tamlik, yang dimaksud dengan sewa beli yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang di sewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

4. Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi Ijarah)

Dalam ketentuan butir 6 PSAK No. 107 tentang Akuntansi Ijarah ditegaskan bahwa perpindahan kepemilikan suatu asset yang di ijarahkan dari pemilik kepada penyewa dalam Ijarah Al-Muntahiya bit Tamlik dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek ijarah

yang dialihkan telah diselesaikan dan objek ijarah telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah.

5. Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik menurut para ulama :

a. Menurut Ulama Hanafiyah Ijarah adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang disewa dengan imbalan.²

b. Menurut Ulama Malikiyah Ijarah adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.

c. Menurut Ulama Syafi'iyah Ijarah adalah akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.

d. Menurut Ulama Hanabillah Ijarah adalah akad terhadap manfaat harta benda yang bersifat mubah dalam periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.

e. Menurut Abi Yahya Zakari Al-Anshary Ijarah adalah Memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan memberikan imbalan dan dengan syarat tertentu.

f. Menurut Imam Taqiyuddin Ijarah adalah akad untuk mengambil manfaat suatu barang yang diketahui dengan jelas dengan pembayaran harga yang diketahui dengan jelas pula.

g. Menurut Sayyid Sabiq Ijarah adalah akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³

DASAR SYAR'I

Ijarah adalah salah satu bentuk transaksi yang sifatnya saling tolong-menolong dan memiliki landasan yang kuat dalam Al-Quran dan Hadits. Konsep ini muncul dan dikembangkan pada masa Khalifah Umar bin Khatthab yaitu ketika adanya sistem bagian tanah dan adanya langkah revolusioner dari khalifah Umar yang melarang pemberian tanah bagi kaum muslim di wilayah yang ditaklukkan. Sebagai langkah alternatifnya adalah membudidayakan tanah berdasarkan pembayaran *kharaj* (pajak tanah) dan *jizyah* (pajak dari non muslim).

Adapun yang menjadi dasar ijarah adalah :

a. Firman Allah, QS Al Zukhruf [43] : 32

اهم يقسمون رحمت ربك, نح قسمنا بينهم معيشتهم في الحياة الدنيا, ورفعنا بعضهم فوق بعض درجات ليتخذ بعضهم بعضا سخريا, ورحمت ربك خير مما يجمعون

Artinya :

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

b. Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'I dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata :

كنا نكري الأرض بما على اسمواقي من الزرع وما سعد بالماء منها فنهانا رسول الله صلى الله

عليه وسلم عن ذلك وأمرنا أن نكريها بذهب
أوفضة

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”

c. Hadist Nabi Riwayat Ahmad dari Ibnu Mas’ud :

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن صفقتين
في صفقة واحدة

“Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek.”

d. Kaidah Fiqh

الأصل في المعاملات الأباحة إلا أن يدل دليل على
تحريمها

Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

إينما وجدت المصلحة فثم حكم الله

Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah.”

KETENTUAN AKAD IJARAH

Pembiayaan ijarah telah di atur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN MUI/IV/2000 tanggal 13 April 2000 :⁴

a. Rukun dan Syarat Ijarah :

- Pernyataan ijab qabul
- Pihak-pihak yang berakad : terdiri dari pemberi sewa (pemilik asset); penyewa (pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan asset).
- Objek kontrak : pembayaran sewa dan manfaat dari penggunaan asset

- Manfaat dari penggunaan asset dalam ijarah adalah objek kontrak yang harus dijamin.

- Sighat ijarah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, dengan cara penawaran dari pemilik asset dan penerimaan yang dilakukan oleh penyewa.

b. Ketentuan Akad Ijarah

- Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.

- Manfaat barang harus dapat dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

- Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan

- Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

- Manfaat harus dikenali secara spesifik untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa.

- Spesifikasi manfaat harus dinyatakan secara jelas.

- Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat.

- Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.

- Keebasan dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.

c. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah :

- Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi sewa :

1) Menyediakan asset yang disewakan

- 2) Menanggung biaya pemeliharaan asset
 - 3) Menjamin bila terdapat cacat pada asset yang disewakan
- Kewajiban Nasabah sebagai Penyewa :
- 1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan asset yang di sewa serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan asset yang sifatnya ringan. Jika asset yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dan penggunaan yang dibolehkan, juga bukan kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Mekanisme pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik

- 1) *Musta'jir* mengajukan permohonan sewa guna usaha barang kepada *muajjir*.
- 2) *Muajjir* menyediakan barang yang ingin disewa oleh *Musta'jir*.
- 3) Dalam pelaksanaan akad, berisi spesifikasi barang yang disewa, jangka waktu, biaya sewa, dan berbagai persyaratan transaksi lainnya.
- 4) *Musta'jir* membayar secara rutin biaya sewa sesuai kesepakatan yang telah ditandatangani oleh *muajjir* sampai masa kontrak berakhir. Selama proses penyewaan, biaya pemeliharaan ditanggung oleh *muajjir*
- 5) Setelah masa kontrak berakhir, *musta'jir* memiliki opsi pembelian barang kepada *muajjir*.

Pembiayaan ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) memiliki persamaan dengan pembiayaan murabahah. Keduanya termasuk dalam kategori *Natural Certainty Contract*, dan pada dasarnya adalah akad jual beli. Sedangkan perbedaan keduanya terletak pada objek transaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya mobil, rumah, dll. Sedangkan dalam pembiayaan ijarah, objek trasaksinya adalah jasa, seperti manfaat atas tenaga kerja.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan yang bersifat deskriptif analitis. Di dalamnya memaparkan data dan fakta mengenai Ijarah Muntahiya Bittamlik kemudian menganalisisnya untuk mendapatkan jawaban dari rumusan masalah yang sudah dibuat. Dilengkapi dengan penelitian pustaka (*library research*) untuk menghasilkan deskripsi yang komprehensif mengenai Ijarah Muntahiya Bittamlik. Penelitian ini juga menggunakan metode analisis konten dengan membandingkan aturan yang ada pada Fatwa DSN MUI dengan praktik yang ada di Bank BRI Syariah KCP Jombang. Selain itu, penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah KCP Jombang untuk menganalisis penerapan transaksi IMBT untuk KPR. Model kerangka berfikir yang digunakan untuk menganalisis data dan fakta mengenai akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah dengan identifikasi masalah; pengumpulan data; pemecahan

masalah; solusi dan jawaban atas masalah.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Imbt Pada Bank Bri Syariah Kcp Jombang

Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam perbankan syariah adalah akad sewa-menyewa barang antara bank dengan penyewa yang diikuti dengan janji berupa opsi perpindahan kepemilikan pada akhir masa sewa.



Gambar 1
Skema Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik
Sumber :

fathirghaisan.wordpress.com

Karim Syah menjelaskan

bahwa dalam tataran syariah, Bank dianggap pemilik dari barang yang disewakan, oleh karena itu bank lah yang membeli barang dari supplier. Akad dalam perjanjian IMBT adalah ijarah dengan wa'ad jual beli/hibah yang akan ditandatangani setelah ijarah berakhir (jika nasabah menghendaki). Perlu dilampirkan konsep perjanjian jual beli/hibah, dilampirkan pula konsep kuasa kepada Bank BRI Syariah untuk menjual asset jika pada akhir masa ijarah nasabah tidak ingin memiliki asset. Kuasa jual diperlukan karena sejak masa ijarah asset tersebut sudah dicatatkan atas nama nasabah. Konsep kuasa jual ditandatangani setelah masa ijarah berakhir.

Secara umum, kontrak *ijārah* bagaimana pun bentuknya, jika objeknya adalah barang yang tidak bergerak, maka Bank BRI Syariah akan membelinya untuk kepentingan nasabah. Bank akan mendapat suatu imbalan atas sewa dalam jangka waktu yang telah ditentukan, yang cukup untuk menutupi modal pokok pemula, serta bank juga akan memperoleh keuntungan dari aktifitas usaha, dan biasanya barang yang tidak bergerak tersebut berakhir dengan kepemilikan oleh nasabah. Dan jika berbentuk barang yang bergerak, Bank BRI Syariah juga akan membelinya dan menyewakannya kepada nasabah, di mana nasabah tersebut memiliki hak pilih ketika berakhirnya masa penyewaan, antara memiliki barang tersebut, membuat akad baru ataupun menggugurkannya berdasarkan persyaratan-persyaratan yang telah disepakati.

Penerapan pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank BRISyariah KCP Jombang memiliki kesamaan dengan pembiayaan *murābahah*. Perbedaannya hanya pada objek yang diperjual-belikan, pada pembiayaan *murābahah* objeknya hanya berupa barang sedangkan pada IMBT ialah barang dan jasa. Hal ini juga dibolehkan secara UU dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah salah satunya adalah menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijārah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah. Salah satu keunggulan produk Bank BRI syariah adalah KPR BRISyariah iB. Pada 31 Desember 2018 pembiayaan KPR Sejahtera yang disalurkan mencapai Rp2,14 triliun, meningkat Rp736 miliar (52,53%) dibandingkan posisi

31 Desember 2017 yang mencapai Rp1,40 triliun.⁵ Beberapa hal yang dilakukan sehingga tercapai pertumbuhan sebesar itu antara lain:

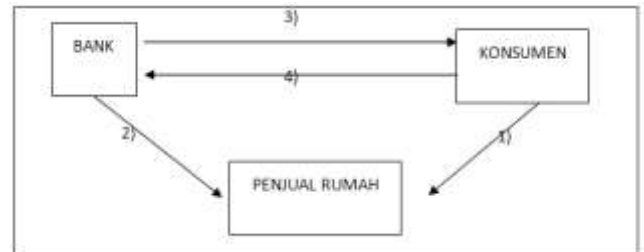
- Adanya unit khusus FLPP Center, Unit ini menangani proses pengajuan KPR Sejahtera dari unit kerja dan bertindak sebagai penghubung dengan PPDPP (Pusat Pengelola Dana Pembiayaan Perumahan – KemenPUPR).

- Proses pengajuan yang dilakukan secara sistem melalui APPEL yang sudah terintegrasi dengan pengujian skor nasabah dan terintegrasi secara *host to host* ke mekanisme penjaminan. Dengan APPEL, proses pemberian pembiayaan menjadi lebih cepat.

- Memperluas kerjasama dengan pengembang rumah berbiaya rendah sebagai saluran distribusi utama pembiayaan.

KPR dalam sistem keuangan konvensional merupakan salah satu produk pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan konvensional yang diberikan kepada calon pembeli rumah dengan skema besaran pinjaman sampai pada 70% dari harga rumah yang akan dibeli. Untuk di Indonesia, lembaga keuangan yang mengeluarkan produk KPR ini didominasi oleh perbankan dan beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*). *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dijadikan sebagai alternatif oleh lembaga keuangan agar terhindar dari riba. Akad ini juga dikenal dengan nama *Ijarah Wa Iqtina*, artinya rumah yang disewa telah disepakati di awal dan akan dibeli pada akhir masa sewa. Pembayaran yang dilakukan setiap bulan adalah biaya sewa rumah tersebut yang ditambah dengan harga rumah yang telah dibagi jangka waktu sewa yang disepakati. Setelah jangka waktu sewa yang disepakati selesai,

bank harus melakukan transfer kepemilikan rumah kepada pembeli. Untuk skema pembiayaan pada akad IMBT adalah sebagai berikut :



Gambar 2
Skema Akad IMBT pada KPR
Sumber :

viewislam.wordpress.com

Penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli;
2. Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai;
3. Bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan harga sewa dan jangka waktu yang disepakati;
4. Konsumen membayar harga sewa rumah setiap bulan, kemudian diakhir masa sewa konsumen tersebut membeli rumah pada harga yang disepakati di akhir masa sewa.

Pada tahapan skema IMBT ini, terdapat tiga kontrak yang harus dilakukan. Kontrak pertama adalah kontrak antara bank dengan penjual rumah yang mencakup proses jual-beli rumah dari penjual rumah kepada bank. Kontrak ini diatur di dalam suatu Perjanjian Penjualan Properti (PJP). Kontrak yang kedua adalah Perjanjian Sewa Menyewa (PSM), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen di mana bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan biaya sewa per bulan dan jangka waktu sewa disepakati di dalam kontrak ini. Dan perjanjian yang terakhir adalah Perjanjian Jual Properti (PJP) di mana bank menjual rumah yang disewakan

tersebut kepada konsumen setelah masa sewa yang disepakati di awal berakhir.

Pada kenyataannya IMBT ini jarang dipraktikkan oleh bank syariah, padahal dalam rangka diversifikasi produk pembiayaan, akad ini sangat perlu untuk dioptimalkan implementasinya. Pada dasarnya akad ini bisa memberikan keuntungan baik bagi bank syariah ataupun nasabah. Keuntungan yang diperoleh nasabah misalnya ialah penambahan modal untuk meningkatkan investasi, sedangkan keuntungan bagi bank syariah, selain sebagai wujud diversifikasi produk, akad ini dapat mempercepat penyaluran dana dan meningkatkan pola investasi yang baik.

Berdasarkan penjabaran prosedur pelaksanaan transaksi IMBT pada Bank BRI Syariah KCP Jombang, penulis mencoba menganalisis kesesuaian antara prosedur pelaksanaan IMBT dengan Fatwa DSN MUI terkait :

FATWA	PELAKSANAAN	KESIMPULAN
No. 71/ DSN- MUI/ VI/ 2008 tentang <i>Sale and Lease Back</i>	Bank dan nasabah terlebih dahulu melakukan akad jual beli atas objek ijarah. Hal ini bertujuan untuk memberikan hak kepemilikan atas objek ijarah kepada Bank sehingga Bank dapat menyewakannya kembali kepada nasabah.	SESUAI
No. 09/ DSN- MUI/ IV/ 2000 tentang pembiayaan	Di dalam perjanjian IMBT tercantum spesifikasi objek ijarah, jumlah uang sewa,	SESUAI

an ijarah	jangka waktu sewa, biaya-biaya yang dikenakan kepada nasabah, nasabah wanprestasi, serta hal lain yang telah menjadi kesepakatan setiap pihak seperti jaminan yang diperlukan dalam rangka memenuhi prinsip kehati-hatian serta menghindari risiko kerugian oleh Bank.	
No. 56/ DSN- MUI/ V/ 2007 tentang ketentuan review ujarah pada LKS	Untuk pembayaran bermasalah, peninjauan ujarah dilakukan ketika nasabah mengalami penurunan kemampuan sehingga tidak bisa melanjutkan kewajibannya. Mengingat adanya indikasi timbulnya kerugian bagi salah satu pihak jika tidak dilakukan review. Ujarah ditetapkan setelah review disepakati oleh kedua belah pihak.	SESUAI
No. 27/ DSN- MUI/ III/ 2002 tentang al-Ijarah	Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian,	SESUAI

al-Muntahiya Bittamlik	dilakukan setelah masa ijarah selesai.	
No. 89/ DSN-MUI/ XII/ 2013 tentang pembiayaan ulang (<i>refinancing</i>) syariah	Bank memberikan qardh kepada nasabah. Dengan qardh tersebut nasabah melunasi kredit (utangnya), dengan demikian asset tersebut menjadi milik nasabah. Kemudian nasabah menjual asset tersebut kepada Bank dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi qardhnya kepada Bank.	SESUAI

dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia”, IAIN Tulungagung : An-Nisbah Vol. 3 No. 2.

Al-Jazairy, Abdurrahman.1996. *Al-Fiqh Ala Madzahib Al-Arba'ah*, juz III, Beirut : Daar Al-Fikr.

Sabiq, Sayid, *Fiqhus Sunnah*, jilid III, Beirut : Al-Fath Lil I'lam al-'arabi, tt, hlm. 283

Sartika, Mila dan Adinugraha, Hendri Hermawan.2016. *Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta*”, *Economica*, Vol. III, Edisi 1.

Laporan Tahunan BRISyariah tahun 2018

Ulya, Husna Ni'matul.2018. *Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah*”. (*El-Wasathiya : Jurnal Studi Agama*), Vol. 6, No. 1.

PENUTUP

Hasil dari penelitian ini adalah adanya kesesuaian antara DSN MUI tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik dengan praktik akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di Bank BRI Syariah KCP Jombang. Kesesuaian tersebut meliputi fatwa No. 71/ DSN-MUI/ VI/ 2008 tentang *Sale and Lease Back*, No. 09/ DSN-MUI/ IV/ 2000 tentang pembiayaan ijarah, No. 56/ DSN-MUI/ V/ 2007 tentang ketentuan review ujarah pada LKS, No. 27/ DSN-MUI/ III/ 2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiya Bittamlik, No. 89/ DSN-MUI/ XII/ 2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah.

Bibliography

Munif, Nasrulloh Ali.2017. *Analisis Akad Ijarah Muntahiya bit Tamlik*