



IMBT (Ijarah Mumtahiya Bittamlik) as the main contract in mortgage (Home Ownership Credit)

Imam Wahyuhi

IAIN Fattahul Muluk Papua

Email: Imamwahyudhi.234@gmail.com

Agus Wahyu Irawan

Universitas Al-Hikmah Indonesia

Email: aguswahyuirawanw@gmail.com

Misbahul Khoir

Universitas Islam Lamongan

Email: Misbah.coy@gmail.com

Abstract: *The non-compliance of the Ijarah Mumtahiya Bit-Tamlik (IMBT) contract as the main contract in mortgages (Home Ownership Credit) with the DSN-MUI fatwa in its implementation procedures is a problem in the Ijarah Mumtahiya Bit-Tamlik (IMBT) contract. In this study, the research method used is Library Research, where secondary data is obtained from data provided by data providers from several Islamic banks and offline data from several books. The results of this discussion show that according to DSN-MUI fatwa Number 27 (2002), Ijarah Mumtahiya Bit-Tamlik (IMBT) is a form of lease agreement for goods or services that includes an option to transfer ownership rights of the leased object to the lessee when the lease period ends. In general, in Islamic banks, in the mortgage financing scheme with the Ijarah Mumtahiya Bit-Tamlik (IMBT) contract, the bank will purchase an asset and then lease-sell the asset to the customer. The implementation of the Ijarah Mumtahiya Bit-Tamlik (IMBT) contract must comply with DSN-MUI fatwa Number 27 (2002) concerning Ijarah Mumtahiya Bit-Tamlik (IMBT), which states that the transfer of ownership, either by sale or gift, is carried out after the ijarah period ends*

Keywords: *Ijarah, Ijarah Mumtahiya Bit-Tamlik (IMBT), Home Ownership Credit (KPR).*

Pendahuluan

Perbankan Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berlandaskan dengan system ajaran islam. Banyaknya akad yang dikembangkan membuat minat para konsumen untuk datang dan menjadi nasabah didalam perbankan syariah. Produk-produk yang dibuat dengan berlandaskan hukum Islam yang telah di tetapkan fatwa MUI yang sekarang

di gunakan dalam praktek sistem perbankan syariah sudah sangat baik untuk memenuhi semua kebutuhan, baik untuk kebutuhan secara material maupun untuk kebutuhan spiritual yang di inginkan konsumen atau nasabah. Salah satu bentuk penyaluran pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah menurut Undang Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah penyewaan barang bergerak atau tidak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Al-Ijarah adalah sewa-menyewa yang dalam kehidupan sehari-hari sering kita jumpai di masyarakat yang ada di sekitar kita melakukan praktiknya. Mengenai al-ijarah ini telah banyak dijelaskan di dalam buku-buku fiqh muamalah. Al-Ijarah dapat diartikan juga sebagai menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Pembahasan mengenai al-ijarah kita fokuskan pada salah satu akad al-Ijarah al- Muntahiya Bi al-Tamlik (IMBT) juga di artikan sebagai sewa-menyewa yang berakhir dengan kepemilikan, yang sering dijumpai akad pelaksanaannya terjadi antara nasabah dan bank syari'ah.

Akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) adalah akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa dengan mendapatkan imbalan sewa dengan opsi objek dapat dimiliki baik dalam bentuk hibah maupun jual beli. Akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) dapat digunakan dalam produk pembiayaan tempat tinggal dan pembiayaan untuk kebutuhan konsumtif.

Skema *akad ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) digunakan pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) didalam perbankan syariah. Perbankan di Indonesia membantu dalam hal memberi pinjaman untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR adalah produk perbankan untuk pengkreditan dalam pembiayaan rumah atau tempat tinggal. KPR syariah adalah suatu produk dari system perbankan syariah dalam hal memenuhi kebutuhan pembiayaan KPR. Perbedaan KPR konvensional dengan KPR syariah terletak pada akadnya. Sistem KPR konvensional mendapatkan keuntungan melalui system bunga sedangkan KPR syariah mendapat keuntungan dari nisbah atau penjualan aset kepada nasabah. Perbankan Syariah memberikan solusi pada produk pembiayaan KPR yang dapat di terapkan pada beberapa akad salah satunya adalah akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT).

Akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) adalah suatu akad pemindahan hak guna suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu, tanpa adanya pemindahan kepemilikan suatu barang atau jasa tersebut.⁵ Pada dasarnya dengan menggunakan akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* bank juga tetap akan membeli suatu barang kemudian nasabah akan mengangsur harga pokok dengan *ujrah* yang telah ditentukan di awal. Dalam hal ini bank syariah menetapkan akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) pada produk KPR dengan opsi diakhir akad rumah atau tempat tinggal akan dihibahkan kepada nasabah. Dengan menggunakan akad IMBT pada pembiayaan KPR metode pembayarannya akan berbeda dengan menggunakan akad lainnya, akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) akan mendapatkan *ujrah* yang telah ditetapkan setiap bulannya dan pembayaran dengan angsuran.

Seiring dengan perkembangan akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) di bank syariah yang begitu cepat, tentu kadang terjadi permasalahan dalam praktiknya. Seperti dalam satu penelitian yang dilakukan sebelumnya oleh Rahmi Izzati Sri Nurhayati.

Pembiayaan akad *Ijarah Mumtahiya Bit-tamlik* (IMBT) ini menggunakan tiga akad, yaitu akad jual beli, *Ijarah Mumtahiya Bittamlik* (IMBT), dan sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan Ijarah biasa.

Akad ijarah mumtahiya bit-tamlik (IMBT) dalam masyarakat sering kali tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Pelaksanaan akad ijarah mumtahiya bit-tamlik telah diatur dalam DSN-MUI dan harus mengikuti skema prosedur yang sesuai. Proses akad yang digunakan dalam akad ijarah mumtahiya bit-tamlik (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sebagaimana kita ketahui dalam ketentuan fatwa DSN-MUI tersebut hanya ditetapkan dua akad dalam pelaksanaan IMBT, yaitu akad IMBT sebagai akad sewa dan akad jual beli atau hibah sebagai akad pemindahan kepemilikan terhadap objek sewa. Dalam implementasi akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) fungsi bank yaitu sebagai penyedia barang/ objek yang akan disewakan untuk kepentingan nasabah, dengan cara menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah kemudian menyewakannya kepada nasabah serta menyertakan keuntungan bank dan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan penyewaan barang tersebut.

Hasil dan Pembahasan

Hasil

1. IMBT

Susunan kata yang terdiri dari at-ta'jir/al-ijarah yang berarti sewa dan at-tamlik yang berarti kepemilikan. Ijarah mumtahiya bit-tamlik (IMBT) adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan hasil dari objek sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan baik secara jual beli maupun secara hibah. Menurut Ahmad Ifham, ijarah mumtahiya bit-tamlik (IMBT) adalah perjanjian sewa suatu barang antara bank (muajjir) dengan nasabah (musta'jir) yang diakhiri dengan pembelian objek sewa (ma'jur) oleh nasabah. Menurut Muhamad, Ijarah mumtahiya bit-tamlik adalah transaksi menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.¹

Menurut Fatwa DSN-MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 13 april 2000 tentang pembiayaan ijarah, yang dimaksudkan dengan ijarah adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian,

¹ Agus Wahyu Irawan, "Penerapan Etika Bisnis Islam Terhadap Kelangsungan Pembiayaan SPBU Mini Di KSPPS Bina Syariah Ummah Jawa Timur," *JES (Jurnal Ekonomi Syariah)* 5, no. 1 (2020): 14–21.

dalam ijarah yang menjadi objek tidak hanya barang saja tetapi juga jasa. Menurut fatwa DSN-MUI Nomor 27 (2002), Ijarah Mumtahiya Bittamlik merupakan salah satu bentuk perjanjian atau kesepakatan sewa– menyewa atas suatu barang atau jasa yang dimana disertai dengan adanya opsi untuk pemindahan hak kepemilikan atas obyek yang disewakan tersebut kepada pihak penyewa ketika masa sewa telah berakhir.²

Pelaksanaan akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09 Tahun 2000 tentang Pembiayaan Ijarah, sedangkan untuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27 Tahun 2002 tentang Ijarah Muntahiyah bit- tamlik. Dalam pelaksanaan suatu akad ijarah mumtahiya bit-tamlik terdapat beberapa rukun dan syarat. Adapun menurut ulama rukun ijarah ada 4, yaitu:³

- a. 'Aqid (orang yang berakad)
- b. Sighat
- c. Ma'qud 'alaih
- d. Manfaat

Selain beberapa rukun diatas, ijarah juga memiliki syarat-syarat sah tertentu, yaitu:⁴

- a. Adanya keridaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad.
- b. *Ma'qud 'alaih* bermanfaat dengan jelas.
- c. Kemanfaatan benda yang dibolehkan menurut syara'.

2. Dasar hukum ijarah muntahiya bittamlik

Berdasarkan Al-Qur'an, ⁵Surat at-thalaq 65: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan

² Agus Wahyu Irawan dan Moh. Agus Sifa', "OVERVIEW OF ZAKAT COLLECTION IN LAZISNU SINGGAHAN TUBAN," *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam* 4, no. 2 (2023): 138–149, <http://dx.doi.org/10.30739/jesdar.v4i2.1947>.

³ Agus Wahyu Irawan dan Zulfatun Anisah, "Dewan Pengawas Syariah Dalam Pengawasan Kontrak Pembiayaan," *ADILLA : Jurnal Ilmiah Ekonomi Syari'ah* 4, no. 2 (2021): 16–25, <http://dx.doi.org/10.52166/adilla.v4i2.2515>.

⁴ Agus Wahyu Irawan dan Siti Lailatunnikmah Asfiah, "Analisis Metode SMART Dalam Strategi Segmentasi Pasar (Studi Produk Tabungan Simitra Mikro di Bank Mitra Syariah Kantor Cabang Bojonegoro)," *ADILLA : Jurnal Ilmiah Ekonomi Syari'ah* 5, no. 1 (2022): 75–98, <http://dx.doi.org/10.52166/adilla.v5i1.3050>.

⁵ Agus Wahyu Irawan, Mukhamad Roni, dan Heri Kuncoro Putro, "Islamic Business Ethics: How to Apply it on the Supply Chain Management?," *Journal of Sharia Economics* 3, no. 1 (2021): 18–39.

baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.

Berdasarkan Hadist, Adapun hadits yang menjelaskan mengenai akad Ijarah secara umum yaitu Hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Tirmidzi dari Amir bin Auf: *“Perjanjian dapat dilakukan di antara kaum muslim, kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat – syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”*.

Hadis di atas merupakan hadis umum dalam setiap muamalah yang dilakukan. Berdasarkan hadis tersebut, semua bentuk muamalah hukum asalnya boleh (mubah), kecuali ada indikasi-indikasi yang menunjukkan keharamannya. Selain itu juga terdapat Hadits yang menunjukkan dasar ijarah atau sewa-menyewa adalah hadis riwayat Abu Dawud dari Sa’ad Ibn Abi Waqqash, ia berkata : *“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya, maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas dan perak”*. Dan juga hadis riwayat Ibnu Majah yang artinya: Sunan Ibnu Majah 2434: *Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata: telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa’id bin Athiah As Salami berkata: telah menceritakan kepada kami Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapakny dari Abdullah bin Umar ia berkata: Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."* (HR. Ibnu Majah, shahih).

Hadits di atas menjelaskan bahwa Rasulullah SAW memperbolehkan untuk melakukan sewa dengan memberikan upah atau ujah. Selain itu, Rasulullah SAW juga memerintahkan kita untuk memberikan hak bagi pekerja setelah pekerjaan yang dilakukannya selesai atau dengan kata lain tidak menunda dalam memberikan hak bagi pekerja. Selain itu juga ada hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Ahmad dari Ibnu Mas’ud: *“Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek”*.⁶

Dua hadits di atas menjelaskan bahwa Nabi SAW memperbolehkan suatu bentuk perjanjian selama perjanjian tersebut tidak melanggar syariat Islam atau tidak menghalalkan yang haram maupun tidak mengharamkan yang halal. Salah satu perjanjian yang dilarang oleh Rasulullah SAW yaitu jika ada dua akad berbeda yang terjadi dalam

⁶ Katherine Main, “Social and emotional wellbeing,” *Teaching Primary Years* (2020): 83–97, <http://dx.doi.org/10.4324/9781003117797-5>.

satu transaksi atau dalam satu objek yang sama. Berdasarkan penjelasan dari hadits tersebut jika dikaitkan dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik diketahui bahwa penggunaan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik diperbolehkan karena dalam akad Ijarah. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) ada dua bentuk akad yaitu sewa dan beli akan tetapi dilakukan secara terpisah.⁷

3. KPR

Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat terlindung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarganya. Namun sayangnya, untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah. Seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang.⁸ Maka dari itu dengan bertambahnya kepadatan penduduk maka pembangunan pemukiman semakin pesat, harga rumah semakin mahal. Maka, bank menggunakan kesempatan ini dengan memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar masyarakat dapat memiliki rumah secara mudah, apalagi dengan maraknya bank syariah, kini perbankan mempunyai dua opsi untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu KPR syariah dari bank syariah yang dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dan KPR konvensional dari bank lainnya. Berbicara tentang Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.⁹

Pembahasan

Akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa. Secara umum pada bank syariah dalam skema pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*, bank akan membeli suatu aset tersebut dan akan menyewa-belikan aset tersebut kepada nasabah. Akad *ijarah muntahiya bit tamlik* menggunakan model pembayaran efektif. Skema model pembayaran efektif yaitu

⁷ Dian Rosita Hariyati, Agus Wahyu Irawan, dan Shelvyna Rikantasari, "Model Kewirausahaan Sosial Di Pondok Pesantren Miftahul Hikmah Sukorejo Pargangan Tuban," *Akademika* 16, no. 2 (2022), <http://dx.doi.org/10.30736/adk.v16i2.1097>.

⁸ Agus Wahyu Irawan, Nur Lailatul Fitri, dan Popy Nur Maeni, "Quick Respond Indonesian Standart (QRIS) dalam Bertransaksi Secara Go Digital di UMKM Keripik Pisang UD. Muser Desa Pandanagung Kecamatan Soko Kabupaten Tuban," *Akademika* 17, no. 2 (2023), <http://dx.doi.org/10.30736/adk.v17i2.1832>.

⁹ Agus Wahyu Irawan et al., "Pendistribusian Zakat Sebagai Upaya Pengentasan Kemiskinan Di Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAZ)," *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam* 3, no. 1 (2023): 74–88, <http://dx.doi.org/10.30739/jpsda.v3i1.1954>.

skema pembayaran menurun setiap bulannya hingga akhir masa pembayaran, pembayarannya berbulannya berisikan biaya pokok tetap dari awal pembayaran hingga akhir pembayaran dan biaya margin akan berkurang setiap bulannya hingga akhir pembayaran.¹⁰

Review tarif/ *ujrah* adalah peninjauan kembali terhadap *ujrah* (pembayaran sewa) dalam akad ijarah antara bank dengan nasabah setelah periode tertentu. Review *ujrah* boleh digunakan antara para pihak yang melakukan akad ijarah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹¹

1. Terjadi perubahan periode akad ijarah.
2. Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak.
3. Disepakati oleh kedua belah pihak.

Skema dan Prosedur Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) Konsep pembiayaan KPR dengan akad *Ijarah muntahiya bit tamlik* menggunakan konsep sewa beli. Konsep ini hampir sama dengan konsep jual beli pada umumnya. Yang membedakan dari konsep ini adalah konsep dimana nasabah ingin melakukan pembiayaan kepemilikan rumah dan bank akan menawarkan konsep *ijarah muntahiya bit tamlik* yaitu menyewa belikan suatu rumah kepada nasabah. Konsep sewa beli ini cukup menguntungkan pihak bank dimana bank akan memperoleh suatu keuntungan dengan sistem sewa. Berbeda dengan jual beli yang nilai harga dan nilai margin telah ditentukan diawal perjanjian membuat bank tidak bisa menjual harga tersebut sesuai harga pasar yang terjadi tetapi dengan konsep sewa bank setidaknya bisa menaikkan harga sewa sesuai keadaan pasar yang terjadi dan bisa meminimalisir kerugian yang akan terjadi.¹²

Mekanisme dan prosedur pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dalam suatu perbankan sebagai berikut:¹³

1. Nasabah mengidentifikasi dan mendekati penyuplai asset yang ia butuhkan, dan mengumpulkan semua informasi yang relevan.
2. Nasabah mendekati bank untuk mengadakan ijarah asset dan berjanji mengambil asset

¹⁰ Alla L Agabekyan, "The COVID-19 pandemic in places of detention and its impact on the use of alternative sanctions," *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo*, no. 42 (2021): 5–19, <http://dx.doi.org/10.17223/22253513/42/1>.

¹¹ A Y Lupenko, "Credit Default Swaps in the External Public Debt Management," *THE PROBLEMS OF ECONOMY* 4, no. 46 (2020): 326–333, <http://dx.doi.org/10.32983/2222-0712-2020-4-326-333>.

¹² Kevin Credit, "Spatial Models or Random Forest? Evaluating the Use of Spatially Explicit Machine Learning Methods to Predict Employment Density around New Transit Stations in Los Angeles," *Geographical Analysis* 54, no. 1 (2021): 58–83, <http://dx.doi.org/10.1111/gean.12273>.

¹³ Kevin Credit, "Neighbourhood inequity: Exploring the factors underlying racial and ethnic disparities in COVID-19 testing and infection rates using ZIP code data in Chicago and New York," *Regional Science Policy & Practice* 12, no. 6 (2020): 1249–1271, <http://dx.doi.org/10.1111/rsp3.12321>.

tersebut dengan menyewa dari bank sesudah dibeli.

3. Bank melakukan pembayaran harga kepada penyuplai.
4. Vendor mentransfer kepemilikan asset kepada bank.
5. Bank menyewakan asset, mentransfer kepemilikan dan hak penggunaan khusus kepada nasabah.
6. Nasabah membayar sewa-sewa ijarah selama periode yang sudah ditentukan.
7. Jika ijarah merupakan penyewaan pengoperasian, maka asset dikembalikan kepada bank, atau jika ijarah merupakan penyewaan pembiayaan maka asset ditransfer kepada nasabah.

Bank-bank islam yang mengoperasikan produk ijarah dapat melakukan *leasing*, baik dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*. Namun, pada umumnya bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan asset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.¹⁴

Manfaat dari transaksi al-ijarah untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun risiko yang mungkin terjadi dalam ijarah adalah sebagai berikut:¹⁵

1. Nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.
2. Rusak, asset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
3. Berhenti, nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Kesesuaian pelaksanaan akad *ijarah mumtahiya bit-tamlik* (IMBT) dengan fatwa DSN- MUI. Menurut fatwa DSN-MUI Nomor 27 (2002), *Ijarah Mumtahiya Bittamlik* merupakan salah satu bentuk perjanjian atau kesepakatan sewa– menyewa atas suatu barang atau jasa yang dimana disertai dengan adanya opsi untuk pemindahan hak kepemilikan atas obyek yang disewakan tersebut kepada pihak penyewa ketika masa sewa telah berakhir. Pelaksanaan akad *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamilik* telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09 Tahun 2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, sedangkan untuk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* diatur dalam

¹⁴ Joseph Home, *Review of: "Patient Positivity through Photos- What NHS Patients Really Think of Digital Healthcare"* (Qeios Ltd, 2022), <http://dx.doi.org/10.32388/qxwh9n>.

¹⁵ Robert Home, "History and Prospects for African Land Governance: Institutions, Technology and 'Land Rights for All,'" *Land* 10, no. 3 (2021): 292, <http://dx.doi.org/10.3390/land10030292>.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27 Tahun 2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bit-tamlik*.¹⁶

Penutup

Dari observasi yang telah kita lakukan akad IMBT (*ijarah muntahiya bit- tamlik*) sebagai akad utama dari KPR (kredit kepemilikan rumah) sangat efektif jika digunakan oleh masyarakat luas. Dari pengertian IMBT ialah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa. IMBT bisa menguntungkan dari kedua belah pihak karena adanya sistem sewa diawal perjanjian ini bisa menguntungkan untuk nasabah dan bank. Skema dan Prosedur Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit- Tamlik* (IMBT) harus sesuai dengan rukun dan syaratnya, selain itu juga harus sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Dalam proses akad IMBT juga terdapat resiko yang mungkin terjadi dalam pelaksanaannya.

Daftar Rujukan

- Agabekyan, Alla L. “The COVID-19 pandemic in places of detention and its impact on the use of alternative sanctions.” *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo*, no. 42 (2021): 5–19. <http://dx.doi.org/10.17223/22253513/42/1>.
- Ballantyne, Patrick, Alex Singleton, Les Dolega, dan Kevin Credit. “A framework for delineating the scale, extent and characteristics of American retail centre agglomerations.” *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science* 49, no. 3 (2021): 1112–1128. <http://dx.doi.org/10.1177/23998083211040519>.
- Credit, Kevin. “Neighbourhood inequity: Exploring the factors underlying racial and ethnic disparities in COVID-19 testing and infection rates using ZIP code data in Chicago and New York.” *Regional Science Policy & Practice* 12, no. 6 (2020): 1249–1271. <http://dx.doi.org/10.1111/rsp3.12321>.
- . “Spatial Models or Random Forest? Evaluating the Use of Spatially Explicit Machine Learning Methods to Predict Employment Density around New Transit Stations in Los Angeles.” *Geographical Analysis* 54, no. 1 (2021): 58–83. <http://dx.doi.org/10.1111/gean.12273>.

¹⁶ Patrick Ballantyne et al., “A framework for delineating the scale, extent and characteristics of American retail centre agglomerations,” *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science* 49, no. 3 (2021): 1112–1128, <http://dx.doi.org/10.1177/23998083211040519>.

- Hariyati, Dian Rosita, Agus Wahyu Irawan, dan Shelvyna Rikantasari. “Model Kewirausahaan Sosial Di Pondok Pesantren Miftahul Hikmah Sukorejo Pargangan Tuban.” *Akademika* 16, no. 2 (2022). <http://dx.doi.org/10.30736/adk.v16i2.1097>.
- Home, Joseph. *Review of: “Patient Positivity through Photos- What NHS Patients Really Think of Digital Healthcare.”* Qeios Ltd, 2022. <http://dx.doi.org/10.32388/qxwh9n>.
- Home, Robert. “History and Prospects for African Land Governance: Institutions, Technology and ‘Land Rights for All.’” *Land* 10, no. 3 (2021): 292. <http://dx.doi.org/10.3390/land10030292>.
- Irawan, Agus Wahyu. “Penerapan Etika Bisnis Islam Terhadap Kelangsungan Pembiayaan SPBU Mini Di KSPPS Bina Syariah Ummah Jawa Timur.” *JES (Jurnal Ekonomi Syariah)* 5, no. 1 (2020): 14–21.
- Irawan, Agus Wahyu, dan Zulfatun Anisah. “Dewan Pengawas Syariah Dalam Pengawasan Kontrak Pembiayaan.” *ADILLA : Jurnal Ilmiah Ekonomi Syari’ah* 4, no. 2 (2021): 16–25. <http://dx.doi.org/10.52166/adilla.v4i2.2515>.
- Irawan, Agus Wahyu, dan Siti Lailatunnikmah Asfiah. “Analisis Metode SMART Dalam Strategi Segmentasi Pasar (Studi Produk Tabungan Simitra Mikro di Bank Mitra Syariah Kantor Cabang Bojonegoro).” *ADILLA : Jurnal Ilmiah Ekonomi Syari’ah* 5, no. 1 (2022): 75–98. <http://dx.doi.org/10.52166/adilla.v5i1.3050>.
- Irawan, Agus Wahyu, Nur Lailatul Fitri, dan Popy Nur Maeni. “Quick Respond Indonesian Standart (QRIS) dalam Ber-Transaksi Secara Go Digital di UMKM Keripik Pisang UD. Muser Desa Pandanagung Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.” *Akademika* 17, no. 2 (2023). <http://dx.doi.org/10.30736/adk.v17i2.1832>.
- Irawan, Agus Wahyu, Heri Kuncoro Putro, Moh. Agus Sifa’, dan Imam Wahyudhi. “Pendistribusian Zakat Sebagai Upaya Pengentasan Kemiskinan Di Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAZ).” *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam* 3, no. 1 (2023): 74–88. <http://dx.doi.org/10.30739/jpsda.v3i1.1954>.
- Irawan, Agus Wahyu, Mukhamad Roni, dan Heri Kuncoro Putro. “Islamic Business Ethics: How to Apply it on the Supply Chain Management?” *Journal of Sharia Economics* 3, no. 1 (2021): 18–39.
- Irawan, Agus Wahyu, dan Moh. Agus Sifa’. “OVERVIEW OF ZAKAT COLLECTION IN LAZISNU SINGGAHAN TUBAN.” *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam* 4, no. 2 (2023): 138–149. <http://dx.doi.org/10.30739/jesdar.v4i2.1947>.
- Lupenko, A Y. “Credit Default Swaps in the External Public Debt Management.” *THE PROBLEMS OF ECONOMY* 4, no. 46 (2020): 326–333.

<http://dx.doi.org/10.32983/2222-0712-2020-4-326-333>.

Main, Katherine. "Social and emotional wellbeing." *Teaching Primary Years* (2020): 83–97.

<http://dx.doi.org/10.4324/9781003117797-5>.