

### INOVASI PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERBASIS AKAD ISTISHNA' DAN IJARAH MUNTAAHIYAH BITTAMLIK (IMBT)

Mazida Salwa<sup>1</sup>, Cindy Aminarti<sup>2</sup>, Nazilatul Azkya<sup>3</sup>, Husni kamal<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Sultanah Nahrasiyah  
Lhokseumawe, Indonesia

Email : [1mazidahsalwa830@gmail.com](mailto:1mazidahsalwa830@gmail.com), [2aminarticy7@gmail.com](mailto:2aminarticy7@gmail.com),  
[3nazilatulazkya04@gmail.com](mailto:3nazilatulazkya04@gmail.com)

Institut Agama Islam Lhokseumawa

#### ABSTRAK

Studi ini membahas implementasi kontrak Ijara Muntahiya Vitamrik (IMBT) dalam pendanaan untuk apartemen Syariah di Indonesia. IMBT adalah perjanjian yang memungkinkan transfer kepemilikan properti pada akhir periode sewa sesuai dengan prinsip-prinsip mewah dan Syariah yang adil. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor pendukung dan penghambatan dari penerapan IMBT dalam inovasi produk Syariah-KPR, serta manfaat dan tantangan aktual di lembaga keuangan Islam. Metode penelitian yang digunakan adalah penjelasan dengan mengumpulkan data melalui studi literatur, wawancara dan pengamatan pada penerapan kontrak IMB di beberapa bank Islam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan Bank of Indonesia dan DSN-Mui-Fatwa memberikan dasar hukum yang kuat untuk implementasi Perjanjian IMB. Namun, tantangan utama termasuk risiko nilai real estat, perubahan harga pasar dan kebutuhan manajemen risiko yang ketat. Selain itu, faktor sosial dan pemahaman umum tentang kontrak IMBT juga mempengaruhi implementasi produk ini. Dengan kerangka kerja peraturan yang mendukung dukungan dan manajemen risiko yang efektif, implementasi IMBT akan meningkatkan integrasi keuangan Islam dan, menurut Syariah, menyediakan alternatif untuk pendanaan. Studi ini diharapkan berkontribusi pada pengembangan produk keuangan Islam dan meningkatkan kepuasan publik dalam memilih solusi real estat berdasarkan syariah.

**Kata Kunci:** IMBT, KPR syariah, akad ijarah, fleksibilitas keuangan, inklusi keuangan syariah

#### ABSTRACT

*This study discusses the implementation of the Ijara Muntahiya Vitamrik (IMBT) contract in funding for Sharia apartments in Indonesia. IMBT is an agreement that allows the transfer of property ownership at the end of the rental period in accordance with the principles of fair luxury and Sharia. The aim of this research is to analyze the supporting and inhibiting factors of implementing IMBT in Sharia-KPR product innovation, as well as the actual benefits and challenges in Islamic financial institutions. The research method used is explanation by collecting data through literature studies, interviews and observations on the implementation of IMB contracts in several Islamic banks. The research results show that the provisions of Bank of Indonesia and DSN-Mui-Fatwa provide a strong legal basis for the implementation of the IMB Agreement. However, key challenges include real estate value risks, changes in market prices and the need for strict risk management. In addition,*

*social factors and general understanding of IMBT contracts also influence the implementation of this product. With a regulatory framework that supports support and effective risk management, the implementation of IMBT will increase the integration of Islamic finance and, according to Sharia, provide an alternative for funding. This study is expected to contribute to the development of Islamic financial products and increase public satisfaction in choosing sharia-based real estate solutions.*

**Keywords:** *IMBT, sharia mortgage, ijarah contract, financial flexibility, sharia financial inclusion*

## **1. PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Pada bagian ini dijelaskan bahwa Bank syariah menawarkan produk KPR yang berbasis akad al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik (IMBT). Rumah sebagai kebutuhan dasar dan dambaan setiap orang menjadi alasan utama penulis tertarik meneliti penerapan akad IMBT dalam produk KPR.

Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip syariah dan terdiri dari tiga jenis lembaga: Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). BPRS berperan dalam pembiayaan dan tidak menyediakan layanan pembayaran. Fatwa DSN-MUI No.27 tahun 2002 menyatakan bahwa untuk melakukan transaksi Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), akad Ijarah perlu dilakukan terlebih dahulu. Akad IMBT memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan syariah, memungkinkan masyarakat untuk memiliki aset tanpa biaya awal yang besar. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi penerapan akad IMBT di BPRS Riyal Irsyadi dan menemukan solusi untuk meningkatkan ketertarikan masyarakat terhadap produk ini.(Putri 2019)

Rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan primer manusia, bersama dengan pangan dan sandang. Kenaikan harga rumah di daerah perkotaan menyebabkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi pilihan yang tidak bisa dihindari. KPR sebagai produk bank memiliki peran penting dalam membantu masyarakat, terutama kalangan menengah dan bawah, untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Namun, terdapat tantangan dalam hal legalitas KPR menurut hukum Islam, karena seringkali transaksi kredit dapat memberatkan nasabah. Oleh karena itu, terdapat kebutuhan untuk memahami KPR dari perspektif syariah, termasuk akad yang digunakan dan perbedaannya dengan KPR konvensional.(Firdaus 2022)

Artikel ini memperkenalkan konsep Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dalam keuangan syariah. Ijarah merupakan akad sewa guna usaha yang mengalihkan manfaat tanpa mengalihkan kepemilikan, sementara IMBT adalah gabungan dari akad ijarah dan murabahah yang memungkinkan transfer kepemilikan objek sewa setelah selesai masa sewa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedua akad tersebut dari aspek hukum Islam dan hukum positif di Indonesia, meninjau manfaat dan penerapannya dalam lembaga keuangan syariah. Penelitian ini berfokus pada sistem restrukturisasi akad ijarah muntahiyah bittamlik pada pembiayaan KPR Syariah. Masalah utama yang diangkat adalah bagaimana proses restrukturisasi dilakukan saat nasabah menghadapi kesulitan pembayaran Rumusan masalah utama adalah bagaimana penerapan akad ini dalam produk KPR bank syariah menggunakan teknologi informasi di era digital(Nurdin and Utara 2024).

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **1) Ijarah**

Ijarah adalah kontrak sewa-menyewa di mana penyewa menerima manfaat dari barang atau jasa yang disewakan oleh pemilik (bank). Menurut Anwar (2018), ijarah adalah alternatif yang memenuhi syarat syariah dibandingkan dengan riba dalam sistem perbankan konvensional. Hukum ijarah diambil dari Al-Qur'an dan hadis yang menekankan keadilan dan kejujuran dalam transaksi. IMBT adalah akad sewa-menyewa yang berujung pada transfer hak milik atas barang yang disewakan setelah masa sewa. Menurut Juniawati (2022), IMBT menekankan tanggung jawab

antara pemberi sewa dan penyewa. Edukasi memainkan peran kunci dalam penerimaan produk keuangan syariah, membantu masyarakat memahami konsep IMBT. Namun, tantangan sering berkaitan dengan pemasaran dan kredibilitas lembaga, di mana nasabah yang kurang paham cenderung enggan menggunakan produk yang dianggap rumit.

Dalam literatur fiqh muamalah, ijarah disepakati sebagai kegiatan halal yang didasarkan pada Al-Qur'an dan ijma' ulama, sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan manusia. Ia dibolehkan karena membantu manusia dan bersesuaian dengan syariat, dengan syarat tertentu seperti adanya shighat (ijab qabul) dan dikenal hak dan manfaat barang. IMBT sendiri merupakan modifikasi ijarah yang menggabungkan manfaat sewa dan pembelian, di mana peralihan kepemilikan bisa dilakukan jika akad ijarah telah selesai. Penerapan IMBT secara umum diatur dalam fatwa DSN-MUI dan didasarkan pada prinsip-prinsip syariah.

## **2) Ijarah Muntahiyah Bittamlik**

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan aset dari bank kepada nasabah. Rhesa Yogaswara (2010) menjelaskan bahwa dalam akad IMBT, terdapat dua akad, yaitu akad jual beli (Ba'i) dan akad IMBT itu sendiri, yang merupakan akad sewa menyewa dengan opsi pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa. Sementara itu, akad Istishna' adalah akad jual beli dengan cara memesan pembuatan rumah dengan spesifikasi tertentu, di mana pembayaran dapat dilakukan secara bertahap. Implementasi akad ini memberikan fleksibilitas bagi nasabah yang ingin memiliki rumah sesuai dengan keinginan mereka. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa penggunaan akad Murabahah, IMBT, dan Istishna' dalam KPR Syariah harus memenuhi standar syariah yang ketat.

## **3) Kredit**

Kredit berasal dari bahasa Latin "credere", yang berarti kepercayaan. Dalam konteks perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam. Jenis kredit dibedakan menjadi kredit konsumtif dan non-konsumtif, serta dari segi jangka waktu menjadi kredit jangka pendek, menengah, dan panjang. KPR konvensional sering kali melibatkan bunga, yang bertentangan dengan prinsip syariah. Dalam konteks syariah, terdapat beberapa akad yang dapat digunakan untuk KPR, seperti Murabahah, Istishna, dan Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT). Terdapat perdebatan di kalangan ulama mengenai kehalalan jual beli kredit, terutama terkait dengan perbedaan harga antara pembayaran tunai dan kredit (Firdaus 2022).

Tinjauan pustaka mencakup referensi dari berbagai sumber seperti buku, artikel, dan jurnal yang relevan dengan akad ijarah muntahia bittamlik dan murabahah. Salah satu sumber utama adalah e-journal oleh Ali Syukron yang membahas implementasi akad IMBT sebagai alternatif pembiayaan syariah, yang menekankan aspek fleksibilitas dan risiko yang mungkin terjadi dalam akad tersebut, serta pentingnya kepatuhan terhadap fatwa DSN dalam praktiknya.

Penelitian ini didukung oleh studi literatur yang mendukung pemahaman konsep akad IMBT, inovasi layanan digital dalam perbankan syariah, serta perkembangan teknologi informasi yang mempengaruhi proses bisnis perbankan. Dijelaskan bahwa saat ini teknologi digital memudahkan akses layanan, termasuk pengajuan KPR secara online di beberapa bank syariah seperti BRI Syariah dan Bank Danamon. Penelitian ini juga menyoroti manfaat teoretis dan praktis dari penerapan akad dan teknologi ini, serta tantangan yang dihadapi dalam implementasinya.

## **3. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan adalah kepustakaan (library research), yang melibatkan penelaahan berbagai referensi seperti buku, majalah, dan catatan. Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif, yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, dan aktivitas

## **4. PEMBAHASAN**

Pembahasan meliputi mekanisme sistem restrukturisasi akad ijarah muntahia bittamlik di BRI Syariah, yang dilakukan nasabah melalui pengajuan permohonan konversi akad saat menghadapi kesulitan bayar. Bisa terjadi konversi akad dari ijarah ke murabahah dan kemudian dilakukan restrukturisasi sesuai fatwa. Analisis terhadap fatwa menunjukkan bahwa sistem yang diterapkan telah memenuhi ketentuan fatwa DSN terkait akad IMBT dan potongan tagihan murabahah, sehingga aspek yuridis dan syariahnya dapat dikatakan sesuai (Putri 2019).

### **1) KPR (Kredit Pemilikan Rumah)**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu program pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan, seperti bank, untuk membantu individu atau keluarga memiliki rumah dengan cara membayar secara mencicil dalam jangka waktu tertentu. Dalam KPR, bank atau lembaga keuangan memberikan pinjaman kepada nasabah untuk membeli rumah, dan nasabah diwajibkan membayar kembali pinjaman tersebut beserta bunga dalam jangka waktu yang telah disepakati.

KPR memungkinkan masyarakat untuk memiliki rumah tanpa harus membayar secara tunai, sehingga membantu meningkatkan aksesibilitas rumah bagi masyarakat. Proses KPR biasanya melibatkan pengecekan kredit, penilaian properti, dan perjanjian kontrak antara bank dan nasabah yang mencakup syarat-syarat pembayaran dan jangka waktu pinjaman. Dengan adanya KPR, banyak orang dapat mewujudkan impian memiliki rumah dengan lebih mudah dan terjangkau.

KPR Syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang mengikuti prinsip-prinsip syariah Islam, yang menghindari riba (bunga) dan unsur gharar (ketidakjelasan) dalam transaksi. Dua akad yang sering digunakan dalam KPR Syariah adalah akad Istishna dan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).

### **2) Implementasi Pembiayaan KPR**

Harris dalam catatannya mengungkapkan bahwa produk pendanaan KPR yang digunakan pada perbankan syariah mempunyai perbedaan yang berbedadengan KPR pada perbankan konvensional (Harris, 2007:115). Hal ini merupakan akibat dari *divergence in chief* yang diterapkan oleh perbankan syariah dan perbankan konvensional, yang merupakan suatu ide untuk hasil dan kerugian Perdagangan untuk kerangka kepentingan keuangan biasa. Dalam barang pendukung kepemilikan pribadi, ada beberapa perbedaan, termasuk penggunaan kerangka kredit dan kerangka peningkatan, kemampuan dan non-pertukaran barter antar klien yang menggunakan bank, metode pendanaan, dll.

Ketika konsumen membiayai pembelian rumah melalui bank syariah dengan kontrak murabahah, mereka memiliki pilihan untuk membeli rumah dengan menggunakan sistem uang muka atau sistem yang kuat. Meskipun demikian, ada tahap presentasi di awal perjanjian kedua belah pihak di mana bank memberitahu klien tentang harga rumah, yang ditentukan oleh perancang. Klien kemudian diberitahu oleh bank tentang seluruh biaya rencana rumah serta total pendapatan, yang diberikan kepada bank dalam kapasitasnya sebagai perantara antara klien dan insinyur.

### **3) Akad Istishna'**

Akad Istishna adalah akad jual beli yang dilakukan dengan cara memesan barang atau rumah yang belum ada fisiknya pada saat akad dibuat. Dalam konteks KPR Syariah, nasabah memesan rumah dengan spesifikasi tertentu kepada bank, lalu bank memesan rumah tersebut kepada pengembang untuk dibangun sesuai pesanan. Pembayaran dapat dilakukan secara cicilan atau ditangguhkan sampai rumah selesai dibangun. Akad ini menghilangkan unsur riba karena transaksi dilakukan langsung antara nasabah, bank, dan pengembang tanpa adanya bunga, serta tidak ada denda keterlambatan yang dianggap riba. Setelah rumah selesai dan diserahkan, kepemilikan penuh beralih kepada nasabah.

### **4) Akad Ijarah**

Ijarah adalah perjanjian sewa yang mengalihkan manfaat aset tanpa mentransfer kepemilikan, digunakan luas dalam keuangan syariah. IMBT merupakan pengembangan dari ijarah di mana setelah masa sewa selesai, objek bisa dialihkan kepemilikannya ke penyewa, melalui

kedua akad yang digabungkan. Secara hukum, baik dari perspektif fiqh maupun hukum positif Indonesia, akad ini diperbolehkan dan diatur secara rinci dalam KHES serta fatwa DSN-MUI. Implementasi dan manfaat IMBT banyak digunakan dalam layanan keuangan syariah, seperti pembiayaan properti dan investasi (Nurdin and Utara 2024).

Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 21/DSNMUI/X/2001 yang menyebutkan bahwa Akad yang sesuai dengan syariah adalah yang tidak mengandung gharar (penipuan), maysir (perjudian), riba, zhulm (penganiayaan), risywah (suap), barang haram dan maksiat. Penjelasan di atas juga sesuai dengan Firman Allah dalam surat Al Baqarah ayat 275:

Artinya: " Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya". QS Al Baqarah : 275.

#### **5) Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)**

Terdapat beberapa bentuk akad yang bisa menjadi pilihan dalam melakukan pembiayaan rumah secara syariah, yaitu salah satunya akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Akad ini merupakan akad sewa (Ijarah) dari salah satu asset riil, yaitu pembeli rumah membeli rumah yang telah dibeli oleh bank, dan diakhiri dengan pemindahan kepemilikan dari bank kepada pembeli rumah. Di dalam akad IMBT ini terdapat dua akad yaitu akad jual beli (Ba'i) dan akad IMBT sendiri yang merupakan akad sewa menyewa dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan di akhir masa sewa.

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan kombinasi antara sewa dan kepemilikan akhir. Dalam akad ini, bank syariah membeli rumah yang diinginkan nasabah dari pengembang, kemudian menyewakan rumah tersebut kepada nasabah selama periode tertentu. Setelah masa sewa berakhir, nasabah dapat mengambil alih kepemilikan rumah tersebut dengan membayar harga yang telah disepakati. Objek transaksi dalam IMBT adalah rumah itu sendiri, bukan uang, sehingga menghindari riba. Skema ini memberikan kemudahan bagi nasabah dengan prinsip sewa yang berubah menjadi kepemilikan secara bertahap.

Kedua akad ini telah disahkan dan disesuaikan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI serta regulasi perbankan syariah di Indonesia, sehingga transaksi KPR Syariah yang menggunakan akad Istishna dan IMBT dianggap halal dan sesuai prinsip syariah, memberikan alternatif pembiayaan rumah yang adil dan bebas riba bagi masyarakat Muslim.

#### **6) kredit**

Kredit sebagai produk bank memiliki manfaat yang signifikan bagi masyarakat, terutama dalam memenuhi kebutuhan perumahan. KPR konvensional sering kali melibatkan bunga, yang dapat memberatkan nasabah. Dalam perspektif syariah, jual beli kredit diizinkan dengan ketentuan tertentu, termasuk kejelasan harga dan tidak adanya denda keterlambatan. Akad yang digunakan dalam KPR syariah meliputi Murabahah, Istishna, dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, yang berbeda dari KPR konvensional yang berbasis bunga. Terdapat alternatif pembiayaan syariah yang dapat membantu masyarakat memiliki rumah tanpa melanggar prinsip syariah. Perbandingan antara KPR konvensional dan syariah menunjukkan bahwa KPR konvensional memberikan pinjaman uang, sedangkan KPR syariah melibatkan transaksi jual-beli atau sewa-beli. KPR syariah menawarkan kepastian angsuran yang tidak berubah selama jangka waktu kredit, berbeda dengan KPR konvensional yang dapat mengalami perubahan suku bunga. Dengan demikian, KPR syariah dapat menjadi alternatif yang menguntungkan bagi nasabah dan bank, dengan kepastian angsuran dan tanpa melanggar prinsip syariah. Penting untuk memahami perbedaan antara KPR konvensional dan syariah agar masyarakat dapat membuat keputusan yang tepat dalam memilih pembiayaan

perumahan(Firdaus 2022).

### 7) Implementasi akad istishna dalam KPR Syariah

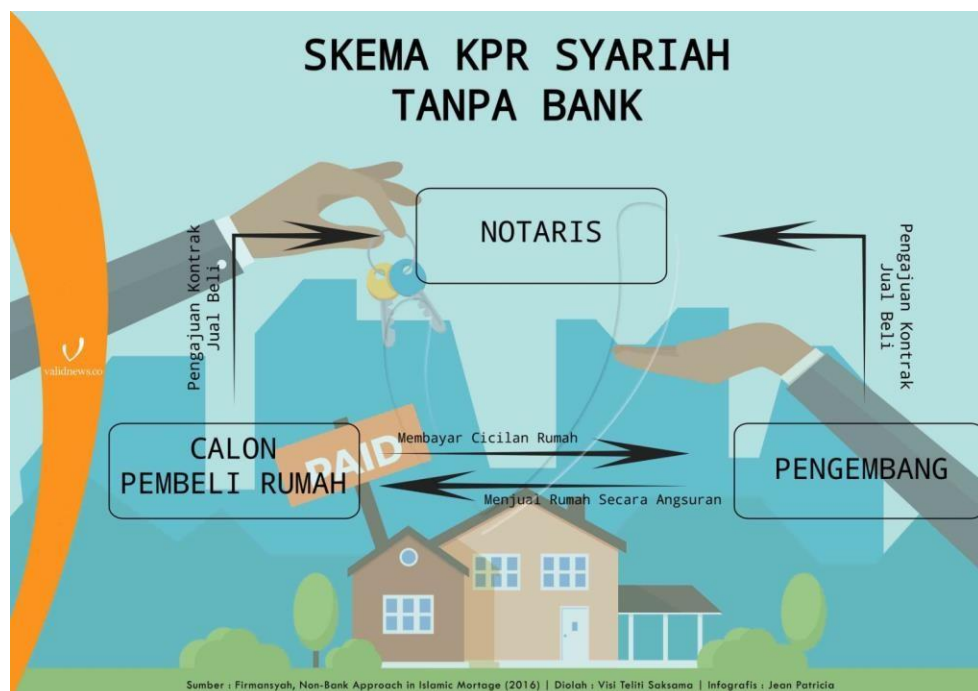
Implementasi akad Istishna' dalam KPR Syariah memungkinkan nasabah untuk memiliki rumah dengan spesifikasi yang sesuai dengan keinginan mereka, di mana bank bertindak sebagai perantara antara nasabah dan pengembang. Sementara itu, akad IMBT memberikan fleksibilitas bagi nasabah untuk menyewa rumah terlebih dahulu sebelum memilikinya di akhir masa sewa. Penerapan kedua akad ini dalam pembiayaan KPR Syariah memberikan alternatif yang menarik bagi masyarakat, karena sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan kepastian hukum serta keadilan dalam transaksi. Namun, implementasi akad ini juga memiliki tantangan, seperti risiko pembiayaan, perubahan harga properti, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah yang ketat. Oleh karena itu, diperlukan manajemen risiko yang efektif dan pengawasan yang ketat untuk memastikan keberhasilan implementasi akad Istishna' dan IMBT dalam pembiayaan KPR Syariah.

### 8) Implementasi akad IMBT dalam KPR Syariah

Implementasi akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik telah menjadi fokus utama dalam lembaga keuangan syariah, didukung oleh peraturan dari Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa dan regulasi tersebut menjadi pedoman utama dalam praktik implementasi akad dilembaga keuangan syariah, termasuk di perbankan syariah. Pemahaman dan implementasi akad-akad perbankan syariah sangat penting dalam rangka meningkatkan inklusi keuangan syariah dan memberikan pilihan pembiayaan yang lebih luas bagi masyarakat.

Meskipun Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik memiliki potensi besar dan sejalan dengan prinsip Syariah, pengembangan IMBT di Indonesia menghadapi tantangan yang menghambat pertumbuhannya. Hal tersebut dibuktikan dengan penurunan jumlah nasabah yang menggunakan kontrak IMBT dalam beberapa tahun terakhir. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad IMBT pada pembiayaan bank syariah di Indonesia, dengan fokus pada identifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambat. Dengan memahami dinamika implementasi IMBT, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap literatur ilmiah di bidang keuangan syariah dan mendukung pengembangan produk-produk keuangan yang lebih inovatif dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (Sapa and Haddade 2024).

### 9) Skema KPR Syariah tanpa Bank



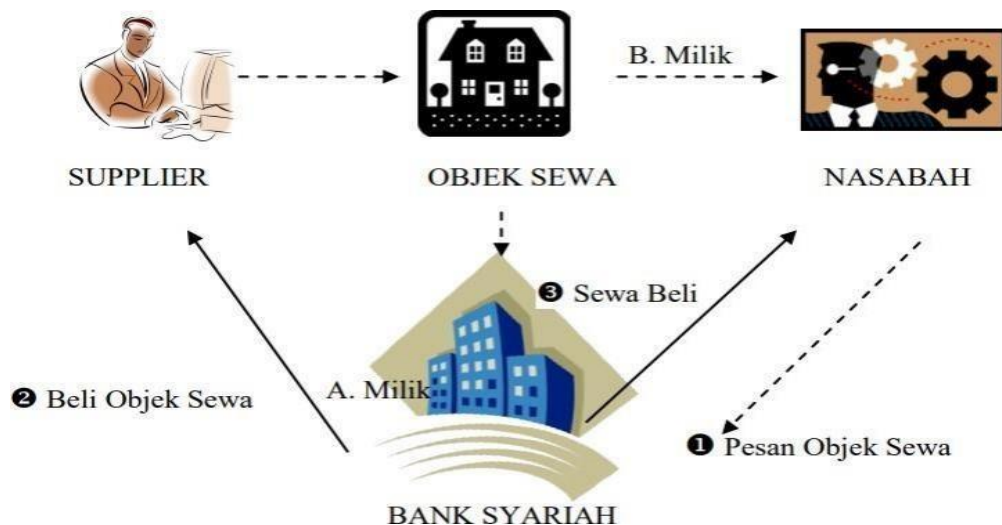
Gambar 1. Skema Pembiayaan KPR Syariah tanpa Bank

10) Skema KPR Syariah menggunakan Akad Istishna'



Gambar 2. Skema Pembiayaan KPR Syariah dengan Istishna'

11) Skema KPR Syariah pada Akad IMBT



Gambar 3. Skema Pembiayaan KPR Syariah dengan IMBT

Dalam menjalankan produk kredit kepemilikan rumah (KPR) ada transaksi yang dibolehkan dalam Islam yaitu salah satunya dengan menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), Berikut aplikasi Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) :

- a. Skema pertama adalah antara Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) untuk pemilikan rumah. Pihak PT. Bank Syariah mandiri akan menyediakan



- fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah yang disediakan oleh Developer.
- b. Pembeli atau calon nasabah yang ingin membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah kepada PT. Bank Syariah Mandiri melalui program pembiayaan griya berkah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
  - c. Apabila calon nasabah layak dibiayai dalam program pembiayaan griya berkah, maka PT. Bank Syariah Mandiri akan mengeluarkan surat persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran), kemudian calon nasabah melakukan negosiasi dengan bank. Apabila terjadi kesepakatan antara bank dan calon nasabah, maka calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (wa'ad) untuk melakukan transaksi Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dengan PT. Bank Syariah Mandiri. Setelah itu bank melakukan verifikasi dan validitas kelengkapan informasi serta analisis kelayakan pembiayaan Griya Berkah. Analisis faktor-faktor yang dipertimbangkan agar pembiayaan nasabah disetujui dengan melakukan pemeriksaan dokumen sebagai berikut:
    - 1) Aspek legal dokumen/masa berlaku dokumen
    - 2) Pemeriksaan dokumen Bank Cheking
    - 3) Survei/kelayakan segi jaminan, aspek usaha dan pekerjaan
    - 4) Analisa pembiayaan yakni dengan menghitung kemampuan bayar nasabah dan kecakupan anggaran terhadap pembiayaan. Dimana persetujuan pembiayaan dilakukan oleh komite pembiayaan meliputi: pengusul (marketing) dan pemutus (kepala cabang)
  - d. Jika pembiayaan disetujui oleh komite pembiayaan, maka dikeluarkanlah Surat Pemberitahuan Permohonan Pembiayaan (SP3) dengan plafon pembiayaan meliputi: jumlah angsuran, jangka waktu, jaminan, dan biaya-biaya pencairan. Setelah itu terjadilah akad ijarah, dan dilakukannya proses pencairan dengan Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah).
  - e. Nasabah dan PT. Bank Syariah Mandiri melakukan perjanjian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) berdasarkan prinsip Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dengan janji (wa'ad) dari PT. Bank Syariah Mandiri untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
  - f. Developer sebagai wakil PT. Bank Syariah Mandiri berdasarkan perjanjian kerjasama yang telah dilakukan menyerahkan rumah kepada nasabah sehingga nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).

## PENUTUP

Berdasarkan analisis yang dilakukan dengan penjelasan dan analisis, kami dapat menarik kesimpulan bahwa implementasi kontrak Ijarah oleh Muntahiyah Bittamlik (IMBT) di Syariah pembiayaan rumah memberikan solusi inovatif sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah yang memberikan kotamadya fleksibilitas dan keadilan. Dukungan peraturan dari lembaga-lembaga seperti Bank Indonesia dan DSN-Mui Fatowa telah menyoroti legalitas dan validitas kontrak untuk meningkatkan integrasi keuangan Islam ke Indonesia. Namun, tantangan seperti nilai properti, fluktuasi harga pasar dan kurangnya pemahaman di masyarakat harus menarik perhatian serius. Oleh karena itu, manajemen risiko yang efektif, pembentukan masyarakat, dan memperkuat sistem pengawasan adalah kunci untuk keberhasilan implementasi IMBT. Kami berharap bahwa kerja sama yang kuat antara aktor dan direktur di sektor keuangan Islam akan memungkinkan kontrak IMB untuk berkembang dengan cepat dan memenuhi kebutuhan akomodasi bersama dalam keadilan dan sesuai dengan Syariah. Studi ini memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengembangan literatur keuangan Islam dan menunjukkan bahwa inovasi produk di bawah kontrak IMB dapat menjadi solusi strategis untuk meningkatkan layanan pendanaan berbasis Syariah di Indonesia.

## REFERENSI

- Firdaus, Doddy Afandi. 2022. "Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Perspektif Syari'Ah." *J-EBI: Jurnal Ekonomi Bisnis Islam* 1 (1): 28-43. <https://doi.org/10.57210/j-ebi.v1i1.45>.
- Haris, H. (2007). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah). *Ekonomi Islam*, V(I), 115
- Nurdin, Jalan T Rizal, and Sumatera Utara. 2024. "Kontrak Jasa : Ijarah Dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik Abstrak Pendahuluan Tinjauan Teoritik" 11:49-59.
- Putri, N Y S. 2019. "Tinjauan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 Dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Terhadap Sistem Restrukturisasi Akad Ijarah Muntahia Bittamlik Pada ...," no. 27. <http://digilib.uinsby.ac.id/34360/>.
- Sapa, Nasrullah Bin, and Abdul Wahid Haddade. 2024. "IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK PADA" 7 (1): 80-87.