

**BAB IV**  
**ANALISIS PRAKTEK AKAD IMBT DI BANK JABAR**  
**BANTEN SYARI'AH MENURUT FATWA DSN NO.**  
**27/DSN-MUI/III/2002**

**A. Pelaksanaan Akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* di Bank Jabar Banten Syari'ah KC Serang**

Pelaksanaan pembiayaan dengan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* di BJB Syari'ah Kc. Serang memiliki 2 jenis alur pembiayaan: pertama yaitu pembiayaan KPR dan kedua pembiayaan modal kerja (SME). Bagi nasabah yang ingin memiliki rumah, nasabah dapat melakukan pembiayaan KPR di BJB Syari'ah dengan akan IMBT dimana bank akan menyediakan rumahnya dan disewakan kepada nasabah sampai pada akhirnya akan dibaliknamakan kepemilikan rumah tersebut ke nasabah. Sedangkan pembiayaan SME dilakukan bagi nasabah yang membutuhkan mesin produksi, maka nasabah dapat menyewa terlebih dahulu kepada bank mesin yang dibutuhkan dan diakhir masa sewa mesin tersebut akan menjadi milik penuh nasabah.<sup>1</sup>

Adapun faktor yang menjadi pertimbangan BJB Syari'ah dalam menerima permintaan nasabah yang akan melakukan akad IMBT dilihat dari hasil *slik* (dari ojk) yaitu dilihat apakah

---

<sup>1</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Faisal Fathul Pratama bagian Account Officer Konsumen Bank Jabar Banten Syari'ah Kc. Serang, dilakukan pada hari Kamis 17 Maret 2022.

nasabah tersebut telah menerima pembiayaan dan bagaimana *histori* transaksinya (lancar atau ada kendala). BJB Syari'ah dapat menerima permintaan nasabah ketika nasabah tersebut memenuhi syarat: (1) belum ada *histori*, dan (2) *sliknya* lancar tanpa ada dari *fleksibilitas* yang diragukan sampai macet. Setelah itu bank akan melakukan analisa terhadap nasabah dimana jika nasabah merupakan seorang karyawan, maka akan dilihat dari gajinya, dan pihak bank akan melakukan *verifikasi* kepada bendaharannya. Dan jika nasabah yang memiliki usaha, maka akan *diverifikasi* usahanya (yaitu dengan *survey* lapangan untuk *sampling* atau meninjau banyaknya *customer* dalam beberapa waktu). Kemudian setelah dilakukan *verifikasi* pendapatannya sesuai *out* untuk pembayaran, maka permintaan nasabah dapat diajukan kepada *komite* pembiayaan dan akan dilakukan wawancara dengan pihak terkait. Setelah disetujui oleh *komite* kemudian akan dilakukan pengecekan agunannya (berupa sertifikat tanah dan bangunannya). Jika sudah memenuhi syarat (dari agunannya dapat *mengcover* dari pembiayaan) yang diajukan maka nasabah tersebut dapat melanjutkan akad untuk pembiayaan dengan bank.

Untuk proses pencairan pada BJB Syari'ah dilakukan setelah akad pembiayaan *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* kemudian akan dirinci untuk skema pembiayaannya. Dan untuk penagihan setiap bulan, bank melakukan *monitoring* melalui panggilan telepon kepada nasabah saat mendekati tanggal jatuh tempo, jika lewat dari tempo maka pihak bank akan mendatangi

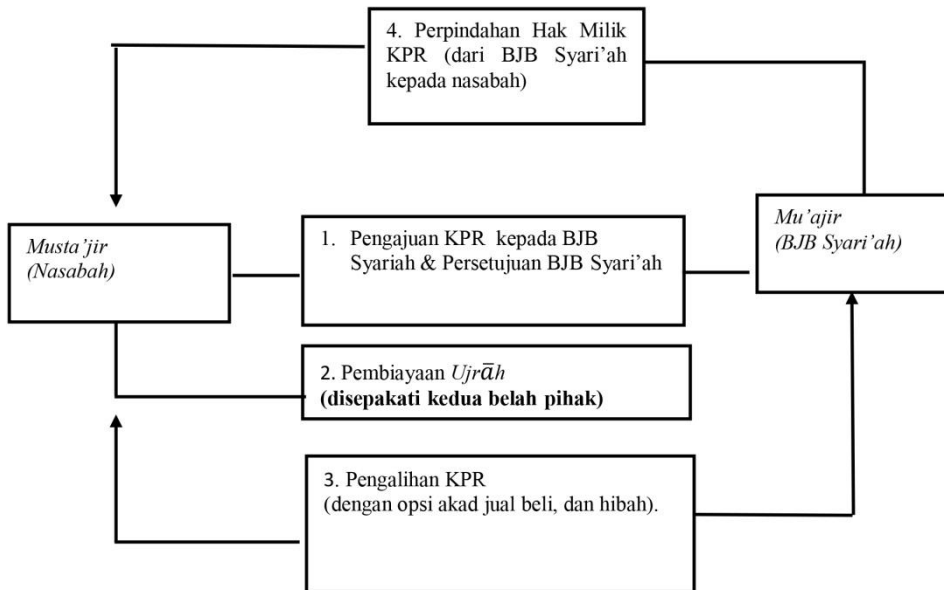
rumah nasabah untuk mempertanyakan alasan keterlambatan dalam angsuran pembayaran. Adapun masalah pembayaran *klient* dan akhir dari kontrak sudah diatur dalam *state* di SP4 (surat persetujuan pembiayaan) yang berisi kapan berakhirnya dan bagaimana untuk kepemilikan dari agunan tersebut.<sup>2</sup>

Prosedur-prosedur yang dilakukan BJB Syari'ah Kc.Serang dalam setiap akad pembiayaan yang akan dilakukan dengan calon nasabahnya dinilai sangat hati-hati. Hal tersebut wajar dilakukan mengingat untuk menerapkan prinsip kehati-hatian pada bank syari'ah agar terhindar dari *risiko* yang dapat terjadi diluar perjanjian, misalnya yaitu terjadinya kemacetan dalam pembayaran angsuran atau permasalahan yang lebih dari itu. Adapun dalam proses pencairan, penagihan serta akhir dari kontrak pembiayaan yang dilakukan pihak BJB Syari'ah dengan nasabah segala prosedurnya dilakukan sebagaimana perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang didalamnya sudah tercantum mengenai hak dan kewajiban para pihak yang melakukan akad

---

<sup>2</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Faisal Fathul Pratama bagian Account Officer Konsumen Bank Jabar Banten Syari'ah Kc. Serang, dilakukan pada hari Jum'at 11 Maret 2022.

**1. Skema transaksi *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* di Bank BJB Syari'ah KC Serang**  
**Skema Pembiayaan KPR**



Pada tabel diatas menjelaskan secara singkat alur skema pembiayaan KPR dengan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* (IMBT) pada BJB Syari'ah. Berikut penjelasan skema pembiayaan KPR dengan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk*.

1. BJB Syari'ah sebagai *Mu'ajir* (pihak pemberi sewa)
2. Nasabah sebagai *Musta'jir* (pihak yang menyewa)
3. Nasabah mengajukan pembiayaan KPR kepada BJB Syari'ah dengan menggunakan akad IMBT dan ketika sudah

memenuhi syarat maka bank akan menyetujui permintaan nasabah dan dilanjutkan dengan kontrak perjanjian.

4. Setelah mendapatkan persetujuan pihak bank dan nasabah akan berunding mengenai perihal pembiayaan *Ujrah* yang disepakati oleh kedua belah pihak dan biaya-biaya lain yang mungkin akan keluar sebagai syarat.
5. Setelah disepakati mengenai kontrak perjanjian, dalam akad IMBT kepemilikan rumah yang disewa oleh nasabah di akhir masa sewa akan terjadi penghilangan kepemilikan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan dua cara. Yang pertama dengan akad jual beli dan yang kedua dengan akad hibah.
6. Setelah opsi perpindahan kepemilikan disepakati, maka rumah yang disewa oleh nasabah akan berpindah nama menjadi milik nasabah sepenuhnya.

**B. Analisis Kesesuaian Implementasi Transaksi *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* (IMBT) di Bank BJB Syariah KC Serang terhadap fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002**

Perjanjian akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* pada BJB Syari'ah dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pihak nasabah sebagai penerima sewa (*musta'jir*) dan pihak bank syariah sebagai pemberi sewa (*mu'ajir*). perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dilakukan dalam bentuk surat perjanjian tertulis yang didalamnya sudah memuat hak dan kewajiban para pihak yang melakukan akad.

Objek skema yang dilakukan di BJB Syari'ah yaitu manfaat atas barang/jasa dan manfaat jasa/upah. Dimana *musta'jir* (penyewa) mendapatkan manfaat atas objek sewa dan *mu'jir* (pemberi sewa) mendapatkan manfaat atas upah yang dibayarkan oleh *musta'jir* (penyewa). Bentuk kerjasama yang dilakukan antara BJB dan nasabah dalam pembiayaan IMBT yaitu dengan skema agunan atas objek sewa. Dimana pada awalnya nasabah yang menyediakan *asset* untuk dibeli secara lunas oleh bank yang kemudian akan disewakan kembali kepada nasabah agar *asset* tersebut menjadi milik penuh nasabah setelah masa sewa berakhir. Karena dalam akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* proses awalnya yaitu sewa menyewa yang kemudian setelah masa sewa berakhir maka akan dilanjutkan dengan akad jual beli atau hibah sehingga objek sewa menjadi milik penuh sipenyewa. Mengenai cara perolehan untuk barang baru maupun bekas di BJB Syari'ah sama saja, artinya tidak ada perbedaan antara keduanya.

Adapun pembiayaan dengan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* di BJB Syari'ah Kc. Serang kurang diminati oleh nasabah jika dibandingkan dengan akad *musyārahah muntaqishah*, karena dalam prosedur dan perhitungan IMBT berbeda dengan akad *musyārahah*. Dalam *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* perhitungannya menggunakan analitis menurun yaitu biaya diawal angsuran lebih besar dibandingkan dengan angsuran dalam pembiayaan akad

*musyārahah*. Tetapi jika dibandingkan dengan akad ijarah, nasabah lebih memilih akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* karena hal tersebut dapat menguntungkan nasabah dimana objek sewa yang disewakan dapat berubah kepemilikan menjadi milik penyewa sepenuhnya.

Perhitungan yang dilakukan BJB Syari'ah tidak dipengaruhi oleh *time value of money* yang berarti nilai uang akan terus berubah seiring dengan berjalannya waktu. Faktor yang dipengaruhi oleh *time value of money* adalah perubahan suku bunga, *inflasi*, kebijakan pajak, serta kondisi politik. Hal tersebut tidak *relevan* jika digunakan di BJB Syari'ah sehingga perhitungan di BJB Syari'ah disesuaikan pada saat akad pembiayaan, yang mana dalam akad sudah diatur segala hal yang terkait dengan prosedur IMBT.

Bank yang merupakan lembaga bisnis dimana segala hal yang dilakukan dalam kegiatan bisnisnya bertujuan untuk mendapatkan margin keuntungan dalam segala aktivitas pembiayaan yang ada termasuk juga pembiayaan IMBT. Bank akan mendapatkan margin dari nasabah yang melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya dan hal tersebut sudah diketahui dan disetujui oleh nasabah yang melakukan pembiayaan. Jadi tidak ada unsur *riba*, *gharar* maupun *maysir* dalam pendapatan *margin* pada bank BJB Syari'ah.

Penawaran *Ujrāh* pada BJB Syari'ah dapat dilakukan oleh nasabah yaitu dengan mengajukan surat keringanan *ujrah* ke

kantor pusat BJB dan selanjutnya akan dianalisa oleh pihak kantor pusat, adapun mengenai keputusannya pihak nasabah harus tetap mengikuti pada keputusan yang ditentukan oleh pihak kantor pusat, dalam keputusannya kantor pusat dapat menyetujui permintaan nasabah ataupun tetap pada besaran yang ditetapkan bank atau dapat berubah selain dari keduanya.

Bank Jabar Banten Syari'ah juga menyediakan biaya-biaya asuransi agar dikemudian hari nasabah tidak keberatan jika terjadi hal-hal diluar dugaan. Contohnya nasabah yang meninggal dunia, maka akan menjadi tanggungan keluarganya. Tetapi jika dilakukan asuransi maka dapat mengcover semuanya dan *asset* juga akan dikembalikan ke nasabah. Adapun yang menanggung biaya-biaya asuransinya itu dibebankan kepada nasabah dan untuk besarnya bank menggunakan pihak ke tiga sehingga besarnya dikembalikan kepada pihak penyedia jasa asuransi.<sup>3</sup>

Objek sewa yang digunakan dalam pembiayaan KPR di BJB Syari'ah Kc. Serang dengan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* yaitu disediakan oleh nasabah. Artinya nasabah yang mencari rumah yang akan ditempati dan kemudian nasabah meminta bank untuk membeli rumah tersebut secara lunas agar kepemilikan rumah tersebut berada pada bank sepenuhnya. Setelah itu bank akan menyewakan rumah tersebut kepada nasabah dengan dilakukan pembayaran angsuran setiap bulan

---

<sup>3</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Faisal Fathul Pratama bagian Account Officer Konsumen Bank Jabar Banten Syari'ah Kc. Serang, dilakukan pada hari Jum'at 11 Maret 2022.



oleh nasabah menurut waktu yang disepakati kedua belah pihak. Jika dalam angsurannya sudah terhitung cicilan untuk pembelian rumah, maka diakhir masa sewa kepemilikan rumah akan berpindah kepada nasabah dengan dilakukan akad hibah oleh bank. Tetapi jika angsurannya tidak termasuk biaya cicilan, maka diakhir masa sewa pihak bank akan menjual rumah tersebut kepada nasabah dan hal tersebut bersifat mengikat. Adapun segala kerusakan maupun kecacatan yang terjadi pada objek sewa maka menjadi tanggung jawab nasabah, dimulai dari biaya-biaya yang ringan maupun biaya-biaya yang besar.<sup>4</sup>

Berdasarkan prosedur pelaksanaan transaksi *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* dari *mu'ajir* (pemberi sewa) yaitu bank BJB Syari'ah Kc. Serang terhadap *musta'jir* (penyewa) yaitu nasabah, analisis kesesuaian transaksi *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* tersebut terhadap Fatwa DSN No.27/DSN-MUI/III/2002 adalah sebagai berikut:

**Ketentuan Umum dalam Fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002:**

1. Dalam fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002 dijelaskan mengenai syarat dan rukun yang berlaku dalam akad *Ijārah* (Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku juga pada akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* yaitu:
  - a. Shigat *Ijārah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Sudah sesuai dengan

---

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Nila nasabah Pembiayaan KPR di Bank Jabar Banten Syari'ah, dilakukan pada tanggal 15 Maret 2022

penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena akad yang disepakati oleh *mu'ajir*(pemberi sewa) dan *musta'jir* (penerima sewa) dilakukan dalam bentuk surat perjanjian tertulis.

- b. Dalam fatwa pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa. Dalam hal ini sudah sesuai dengan penerapan yang dilakukan BJB Syari'ah Kc. Serang karena pada BJB Syariah bank bertindak sebagai pemberi jasa/sewa (*mu'ajir*), dan nasabah sebagai penyewa (*musta'jir*).
  - c. Dalam fatwa *obyek* akad *Ijārah* adalah manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah. Sudah sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena nasabah/penyewa (*musta'jir*) mendapatkan manfaat dari barang atau jasa yang disewa melalui pembiayaan KPR, dan mendapatkan manfaat dan jasa upah dari pembiayaan SME.
2. Dalam fatwa perjanjian untuk melakukan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* harus disepakati ketika akad ijarah ditanda tangani. Sudah sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena akad yang disepakati merupakan akad IMBT yang sudah otomatis didalamnya terdapat ketentuan bahwa akad ijarah dilakukan diawal dan pada akhir masa sewa akan dilakukan akad baru seperti jual beli/hibah.

3. Dalam fatwa Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. Sudah sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam perjanjian sudah tertulis segala hak dan kewajiban para pihak yang melakukan akad yaitu pihak BJB dan nasabah.

**Ketentuan Obyek *Ijārah* dalam Fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002:**

1. Dalam fatwa *obyek Ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa. Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena nasabah/penyewa (*musta'jir*) mendapatkan manfaat atas barang melalui pembiayaan KPR dan memperoleh manfaat jasa melalui pembiayaan SME.
2. Dalam fatwa manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak. Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam perjanjian disebutkan bahwa barang atau jasa dinilai sesuai dengan harga pasar yang berlaku.
3. Dalam fatwa manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan). Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam prinsip BJB Syari'ah yaitu untuk tidak melakukan kegiatan usaha dengan menyewakan atau memperjual belikan barang yang dilarang atau pun yang diharamkan.

4. Dalam fatwa kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah. Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena didalam perjanjian sudah tertulis keterangan mengenai kesanggupan untuk memenuhi manfaat dari barang/jasa.
5. Dalam fatwa manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam perjanjian sudah tertulis secara detail mengenai *spesifikasi* barang/jasa yang akan diskemakan.
6. Dalam fatwa *spesifik* manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik. Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam perjanjian sudah tertulis secara detail mengenai *spesifikasi* barang/jasa yang akan diskemakan dan jangka waktu untuk melakukan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk*
7. Dalam fatwa sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijārah*. Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena BJB Syari'ah akan mendapatkan manfaat dari

- pembayaran angsuran yang dilakukan nasabah berupa *margin* (keuntungan).
8. Dalam fatwa pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak. Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena BJB Syari'ah akan mendapatkan *margin* dari transaksi akad IMBT melalui pembayaran angsuran penyewa (*musta'jir*).
  9. Dalam fatwa kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak. Sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam perjanjian sudah tertulis bahwa *mu'jir* (pemberi sewa) yang menentukan mengenai waktu, tempat dan jarak untuk melakukan masa sewa.

**Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah dalam Fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002**

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan. Dalam hal ini belum sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena nasabah yang menyediakan barang yang kemudian akan dibeli oleh BJB Syari'ah dan akan disewakan kembali kepada nasabah.
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang. Dalam hal ini belum sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh

BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam perjanjian disebutkan bahwa *musta'jir* (penyewa) yang menanggung semua biaya pemeliharaan barang.

- c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan. Dalam hal ini belum sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam perjanjian disebutkan bahwa *musta'jir* (penyewa) yang menanggung semua biaya pemeliharaan barang dan bertanggung jawab untuk menjaganya. Jika terjadi kerusakan atau kecacatan dalam barang maka yang bertanggung jawab adalah *musta'jir*.
2. Kewajiban Nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
    - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak. Hal tersebut sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena dalam perjanjian tertulis bahwa diantara hak dan kewajiban *musta'jir* yaitu untuk membayar angsuran sewa dan bertanggung jawab atas semua yang terjadi pada objek sewa.
    - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil). Dalam hal ini belum sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena menurut hasil wawancara *musta'jir* tidak

hanya menanggung biaya pemeliharaan yang sifatnya ringan, tetapi juga menanggung biaya-biaya suransi, biaya notaris, maupun biaya perbaikan rutin dari objek sewa.

- c. Jika barang yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut. Dalam hal ini belum sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena *Musta'jir* harus menanggung segala kerusakan yang terjadi dari objek sewa, baik itu dengan sengaja maupun tidak sengaja.

**Ketentuan tentang *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* dalam Fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002**

1. Pihak yang melakukan *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau dengan pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai. Sudah sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena untuk pembiayaan KPR dilakukan dengan akad *Ijārah* terlebih dahulu lalu kemudian dilanjutkan dengan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk*

2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad Ijarah adalah *wa'ad* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijārah* selesai. Dalam hal ini belum sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena pemindahan kepemilikan bersifat mengikat terhadap *musta'jir*. Menurut hasil wawancara bahwa BJB Syari'ah tidak mau *assetnya* harus dibawa kepengadilan untuk dilakukan pelelangan, jadi harus dibeli oleh *musta'jir*.

#### **Ketentuan Lain dalam Fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002**

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui *Badan Arbitrasi Syari'ah* setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Hal tersebut sudah sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh BJB Syari'ah Kc. Serang karena menurut hasil wawancara jika terjadi perselisihan antara bank dan nasabah maka akan dilakukan penyelesaian melalui musyawarah, kemudian jika tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka akan dilakukan melalui pengadilan (*Arbitrase syari'ah*).



**Tabel 4.1**  
**Analisis Kesesuaian Transaksi *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* (IMBT) di Bank BJB Syariah KC Serang terhadap fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002**

No.	Isi Fatwa	Kesesuaian	Keterangan
	<b>Ketentuan Umum</b>		
1.	Dalam hal ini semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) yaitu:		
	1. Shigat <i>Ijārah</i> , yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.	Sesuai	Akad yang disepakati oleh <i>mu'ajir</i> dan <i>musta'jir</i> dilakukan dalam bentuk surat perjanjian tertulis.
	2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.	Sesuai	Pada BJB Syariah yaitu bank bertindak sebagai pemberi jasa/sewa ( <i>mu'ajir</i> ), dan nasabah sebagai penyewa ( <i>musta'jir</i> )
	3. Obyek akad <i>Ijārah</i> adalah: 1. Manfaat barang dan sewa; atau 2. Manfaat jasa dan upah.	Sesuai	Penyewa ( <i>musta'jir</i> ) mendapatkan manfaat dari barang yang atau jasa yang disewa melalui pembiayaan KPR, dan mendapatkan manfaat dan jasa upah dari

			pembiayaan SME.
2.	Perjanjian untuk melakukan akad <i>Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk</i> harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani.	Sesuai	Akad yang di sepakati merupakan akad IMBT yang sudah otomatis didalamnya terdapat ketentuan bahwa akad ijarah dilakukan diawal dan pada akhir masa sewa akan dilakukan akad baru seperti jual beli/hibah.
3.	Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.	Sesuai	Didalam perjanjian tertulis segala hak dan kewajiban para pihak yang melakukan akad.
	<b>Ketentuan obyek <i>Ijārah</i></b>		
1.	Obyek <i>Ijārah</i> adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.	Sesuai	Penyewa ( <i>musta'jir</i> ) mendapatkan manfaat atas barang melalui pembiayaan KPR dan memperoleh manfaat jasa melalui pembiayaan SME.
2.	Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.	Sesuai	Dalam perjanjian disebutkan bahwa barang atau jasa dinilai sesuai dengan harga pasar yang berlaku.
3.	Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).	Sesuai	Dalam prinsip BJB Syari'ah yaitu untuk tidak melakukan kegiatan usaha dengan menyewakan

			atau memperjual belikan barang yang dilarang atau pun yang diharamkan.
4.	Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.	Sesuai	Didalam perjanjian tertulis keterangan mengenai kesanggupan untuk memenuhi manfaat dari barang/jasa.
5.	Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan <i>jahalah</i> (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.	Sesuai	Dalam perjanjian tertulis secara detail mengenai <i>spesifikasi</i> barang/jasa yang akan diskemakan.
6.	<i>Spesifik</i> manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.	Sesuai	Dalam perjanjian tertulis secara detail mengenai <i>spesifikasi</i> barang/jasa yang akan diskemakan dan jangka waktu untuk melakukan IMBT
7.	Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.	Sesuai	BJB Syari'ah akan mendapatkan manfaat dari pembayarn angsuran yang dilakukan nasabah yang berupa <i>margin</i> (keuntungan)
8.	Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.	Sesuai	BJB Syari'ah akan mendapatkan <i>margin</i> dari transaksi akad IMBT melalui pembayaran angsuran penyewa

			<i>(musta'jir)</i>
9.	Kelenturan ( <i>flexibility</i> ) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.	Sesuai	Dalam perjanjian tertulis bahwa <i>mu'jir</i> (pemberi sewa) yang menentukan mengenai waktu, tempat dan jarak untuk melakukan masa sewa.
	<b>Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah</b>		
1.	Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:		
	A. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan;	Belum sesuai	Nasabah yang menyediakan barang yang kemudian akan dibeli oleh BJB Syari'ah dan akan disewakan kembali kepada nasabah.
	B. Menanggung biaya pemeliharaan barang;	Belum sesuai	Dalam perjanjian disebutkan bahwa <i>musta'jir</i> (penyewa) yang menanggung semua biaya pemeliharaan barang.
	C. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.	Belum sesuai	Dalam perjanjian disebutkan bahwa <i>musta'jir</i> (penyewa) yang menanggung semua biaya pemeliharaan barang dan bertanggung jawab untuk menjaganya. Jika terjadi kerusakan

			atau kecacatan dalam barang maka yang bertanggung jawab adalah <i>musta'jir</i> .
2.	Kewajiban Nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:		
	A. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak;	Sesuai	Dalam perjanjian tertulis bahwa diantara hak dan kewajiban <i>musta'jir</i> yaitu untuk membayar angsuran sewa dan bertanggung jawab atas semua yang terjadi pada objek sewa.
	B. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil);	Belum sesuai	Karena menurut hasil wawancara <i>musta'jir</i> tidak hanya menanggung biaya pemeliharaan yang sifatnya ringan, tetapi juga menanggung biaya-biaya suransi, biaya notaris, maupun biaya perbaikan rutin dari objek sewa.
	C. Jika barang yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak	Belum sesuai	<i>Musta'jir</i> harus menanggung segala kerusakan yang terjadi dari objek sewa, baik itu dengan sengaja maupun tidak sengaja.

	penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.		
	<b>Ketentuan tentang <i>Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk</i></b>		
1.	Pihak yang melakukan <i>Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk</i> harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau dengan pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.	Sesuai	Untuk pembiayaan KPR dilakukan dengan akad ijarah terlebih dahulu lalu kemudian dilanjutkan dengan akad <i>Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk</i>
2.	Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad <i>Ijārah</i> adalah <i>wa'd</i> (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa <i>Ijārah</i> selesai.	Belum sesuai	Pemindahan kepemilikan bersifat mengikat terhadap <i>musta'jir</i> . Menurut hasil wawancara bahwa BJB Syari'ah tidak mau <i>assetnya</i> harus dibawa kepengadilan untuk dilakukan pelelangan, jadi harus dibeli oleh <i>musta'jir</i> .
	<b>Ketentuan lain-lain</b>		
1.	Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan	Sesuai	Menurut hasil wawancara Jika terjadi perselisihan antara bank dan nasabah maka akan dilakukan

	melalui <i>Badan Arbitrasi Syari'ah</i> setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.		penyelesaian melalui musyawarah, kemudian jika tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka akan dilakukan melalui pengadilan ( <i>Arbitrase syari'ah</i> ).
--	--	--	---

Berdasarkan analisis diatas hipotesa atau kesimpulan sementara menyatakan bahwa: penerapan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* pada Bank Jabar Banten Syari'ah Kc. Serang belum sepenuhnya sesuai dengan fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002. Hanya terdapat 17 indikator yang sesuai dengan fatwa DSN dan 6 indikator lainnya belum sesuai dengan fatwa DSN, diantaranya yaitu mengenai tidak terpenuhinya kewajiban BJB Syari'ah dalam menyediakan barang yang disewakan, menanggung biaya pemeliharaan barang, menjamin kecacatan yang terjadi pada barang, menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan bagi *musta'jir*, bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi pada barang sewaan serta janji pemindahan kepemilikan yang mengikat terhadap *musta'jir*.