

# **BAB I**

## **PENDAHULUAAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.<sup>1</sup> Bank itu ada yang operasionalnya memakai sistem bunga dan juga ada yang mempergunakan sistem bagi hasil. Bank yang mempergunakan sistem bagi hasil adalah bank syariah.

Bank syariah adalah bank yang berorientasi dengan tidak menggandakan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan Bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan atau perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW. Dengan kata lain, Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.<sup>2</sup>

Fungsi bank secara umum adalah bank sebagai penghimpun dan penyalur dana, namun di Bank syariah ada fungsi lain yaitu sebagai fungsi

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat (2) Tentang Perbankan Syariah.

<sup>2</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm, 1.

sosial.<sup>3</sup>Penyaluran dana (*lending*) berupa kredit di bank konvensional. Hal ini berbeda dengan Bank Syariah, di Bank Syariah penyaluran dana berupa pembiayaan syariah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 Ayat 25, Tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bi al-tamlik*.
3. Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *ishtisna*
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi *multijasa*.<sup>4</sup>

BRISyariah adalah salah satu Bank yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang disalurkan adalah KPRiB BRI Syariah.

KPR iB BRI Syariah adalah Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*), dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Dan menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*

---

<sup>3</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat (2) Tentang Perbankan Syariah pasal 4 ayat 2 dan 3.

<sup>4</sup>Abdul Ghafur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah UU No. 21 Tahun 2008*, (Bandung: Reflika Aditama, 2009), hlm. 126.

yaitu transaksi sewa menyewa rumah antara Bank dan nasabah, dengan biaya sewa (*ujrah*) yang disepakati oleh kedua pihak dan diakhir periode sewa Bank menghibahkan rumah tersebut menjadi milik nasabah.

Yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah atas kepemilikan, renovasi, pembangunan rumah yang sesuai syariah dengan syarat menjaminkan tanah dan rumah atau hunian yang akan dibeli, direnovasi ataupun dibangun.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain makanan dan pakaian. Rumah sangat penting bagi keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan pembiayaan rumah selalu bertambah dikarenakan meningkatnya populasi kependudukan.

Namun harga rumah yang terus melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh BRI Syariah sehingga membuat produk pembiayaan konsumtif yang banyak dikenal dengan KPR iB BRI Syariah.

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR ini

terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem *murabahah* yang berbasis *margin*, *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) yang berbasis sewa dan diakhiri dengan hibah oleh pihak Bank.

Namun penulis hanya akan membahas akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT). Akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) adalah akad transaksi sewa menyewa rumah antara bank dan Nasabah, dengan biaya sewa (*ujroh*) yang disepakati oleh kedua pihak dan akhir periode sewa Bank menghibahkan rumah tersebut menjadi milik nasabah.<sup>5</sup>

Perpindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

1. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
2. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut di akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu, untuk menutupi

---

<sup>5</sup>Adiwarman Azmar Karim, *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan"*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.98.

kekurang tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu diakhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. karena sewa yang dibutuhkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutupi harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir periode sewa kepada pihak penyewa.<sup>6</sup>

Skema akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* pada produk KPR iBdi BRI Syariah KCP Rancaekek ini dilaksanakan sebagaimana akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* pada umumnya, dimana nasabah membayar angsuran setiap bulan sebagai uang sewa, lalu pada akhir sewa atas barang tersebut dialihkan kepada nasabah.

Namun sebelumnya terjadi akad jual beli antara nasabah dengan Bank Syariah. Hal tersebut sedikit berbeda jika dilihat dari Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*. Dalam ketentuan Fatwa DSN-MUI tersebut hanya ditetapkan dua akad dalam IMBT, yaitu akad IMBT sebagai akad sewa dan akad jual beli atau *hibah* sebagai akad pemindahan kepemilikan terhadap objek sewa dan berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 27 tahun 2002, disebutkan bahwa pihak yang melakukan transaksi *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu.

---

<sup>6</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, ...*, hlm.156.

Dalam praktiknya, produk KPR iB dengan menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* menggunakan tiga akad, yaitu akad jual beli, *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*, dan *hibah*. Sebelum melakukan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* ini nasabah yang mengajukan pembiayaan terlebih dahulu menjual barang yang akan disewa olehnya sendiri kepada pihak Bank. Hal-hal tersebut yang menjadi masalah dalam penelitian ini. Oleh karenanya penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai **“PELAKSANAAN AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK PADA PRODUK KPR iB DI BRI SYARIAH KCP RANCAEKEK”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Produk KPR iB BRI Syariah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) yaitu transaksi sewa menyewa rumah antara bank dan nasabah, dengan biaya sewa (*ujrah*) yang disepakati oleh kedua pihak dan diakhir periode sewa rumah tersebut dialihkan menjadi milik nasabah. Namun, dalam praktiknya sebelum melakukan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) ini nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR iB seolah-olah menjual barang yang akan disewakan olehnya sendiri kepada pihak bank. Setelah itu barang tersebut menjadi agunan saat pembiayaan tersebut dicairkan. Jadi obyek yang disewakan adalah barang yang awalnya milik nasabah yang mengajukan pembiayaan. Sedangkan dalam ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah*

*Muntahiyah Bi al-Tamlik* hanya ditetapkan dua akad dalam IMBT, yaitu akad IMBT sebagai akad sewa dan akad jual beli atau *hibah* sebagai akad pemindahan kepemilikan terhadap objek sewa.

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka dapat ditarik beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) pada produk KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Rancaekek?
2. Bagaimana kesesuaian antara pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) pada produk KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Rancaekek dengan Fatwa DSN-MUI?

### C. Tujuan Penelitian

Dengan rumusan masalah yang dipilih, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) pada produk KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Rancaekek.
2. Untuk mengetahui kesesuaian antara pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) pada produk KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Rancaekek dengan Fatwa DSN-MUI.

### D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Secara teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat serta berguna bagi para akademis dalam rangka penerapan dan pengembangan disiplin keilmuan muamalah.

2. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat kepada masyarakat umum, khususnya para pihak yang terlibat dalam lembaga keuangan syariah.

#### **E. Studi Terdahulu**

Mengenai permasalahan tentang praktik-praktik pelaksanaan akad IMBT adapun skripsi sebelumnya yang penulis jadikan panduan yakni, skripsi yang ditulis oleh Rima Nurpiani dengan judul Analisis Komparatif Pelaksanaan Akad Murabahah Dengan Akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* Pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia KCP Pelabuhanratu tahun 2018. Pembahasan dalam skripsi ini mengenai perbandingan akad *Murabahah* dan akad IMBT dilihat dari beberapa aspek yaitu persamaan, perbedaan, kelebihan dan kekurangannya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan akad *Murabahah* tidak bisa menyesuaikan harga ketika harga pasar naik karena harga penjualan dan margin ditetapkan diawal, berbeda dengan akad IMBT dengan adanya review *ujrah* maka harga sewa bisa mengikuti dengan harga pasar pada saat itu juga akan



tetapi di BRI Syariah nasabah KPR iB lebih banyak memilih akad *Murabahah*. Karena prosesnya lebih mudah dan angsuran nya yang bersifat tetap sampai akhir periode.<sup>7</sup>

Siti Qori'atul Azizah dengan judul Evaluasi Strategi Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* untuk Mencegah Pembiayaan Bermasalah di Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah Baitul Tamwil Muhammadiyah Surya Madinah Tulungagung 2018. Pembahasan dalam skripsi ini berupa evaluasi strategi dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* yang menggunakan analisis pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C, akan tetapi yang lebih ditekankan adalah prinsip *Character*, *Capacity*, dan *Collateral*, saja. Karena tiga prinsip tersebut yang paling penting dan dominan dalam mempengaruhi proses kelancaran pembiayaan. Dan terdapat kendala yang paling sering dihadapi oleh BTM Surya Madinah dalam strategi pembiayaan yaitu faktor ekonomi yang sering mengalami penurunan. Dan menghindarnya anggota ketika pihak jatuh tempo.<sup>8</sup>

Kemudian Jurnal yang di susun oleh Mila Sartika & Hendri Hermawan Adinugraha, Universitas Dian Nuswantoro Semarang, yang berjudul Implementasi *Ijarah* dan IMBT Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta, Volume VII/Edisi 1/Mei 2016. Dalam jurnal ini penulis menjelaskan apa itu *ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*, bagaimana dasar hukum dari kedua akad tersebut dan apa saja ketentuan dari akad *ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bi*

---

<sup>7</sup>Rima Nurpiani, Analisis Komparatif pelaksanaan Akad Murabahah Dengan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia KCP Pelabuhanratu. *Skripsi* (S1 HES, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018).

<sup>8</sup>Siti Qori'atul Azizah, Evaluasi Strategi Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* untuk Mencegah Pembiayaan Bermasalah di KPPS Baitul Tamwil Muhammadiyah Surya Madinah Tulungagung. *Skripsi* (S1 HPS, IAIN Tulungagung, 2108)

*al-Tamlik*. Kemudian penulis juga menjelaskan perkembangan yang terjadi dari akad *ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*. Hingga bagaimana aplikasi dari akad *ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Yogyakarta.<sup>9</sup>

## F. Kerangka Pemikiran

Dengan diperkenalkannya bank berdasarkan prinsip syariah maka bank dapat pula memilih kegiatan usahanya berdasarkan syariah, bank syariah menjalankan operasinya dengan tidak menggunakan bunga sebagai dasar yang akan menentukan imbalan yang diterima atau jasa pembiayaan yang diberikan dan atau pemberian imbalan atas dana masyarakat, penentuan imbalan yang diinginkan dan yang akan diberikan tersebut semata-mata didasarkan perinsip syariah yang sumbernya dari Al-Qur'an, Hadits dan Ijma.

Dan setiap muslim diperbolehkan melakukan akad atau transaksi selama hal itu diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan syariat. Akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan.<sup>10</sup> Akad dapat dipahami sebagai ikatan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi yang didasari atas keyakinan dan kepercayaan antara keduanya untuk mencapai tujuan yang telah disepakati bersama tanpa ada unsur pemaksaan.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup>Mila Sartika & Hendri Hermawan Adinugraha, "Implementasi Ijarah dan IMBT Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta", *Jurnal. Conomica: Volume VII/Edisi 1, Mei 2016*).

<sup>10</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Pt. RajaGrafindo, 2010), hlm. 68.

<sup>11</sup>Farid Fathony Ashal, "Kedudukan Akad Tijarah dan Akad Tabarru' dalam Asuransi Syariah", *Jurnal. Human Falah: Volume 3. No.2 (Juli-Desember 2016)*, hlm. 239.

Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 1 ayat 3 disebutkan bahwa akad adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Sedangkan dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 ayat 13 menyebutkan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Akad merupakan keterkaitan antara ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama. Akad tidak akan terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.<sup>12</sup>

Akad terbagi menjadi dua, yaitu akad *Tabarru'* dan akad *Tijarah*. Akad *Tabarru'* adalah akad yang tidak digunakan untuk mencari keuntungan dan dilakukan dengan tujuan untuk tolong menolong tanpa meminta imbalan. Sedangkan akad *Tijarah* ini berbanding terbalik dengan akad *Tabarru'*, yakni akad

---

<sup>12</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, ... , hlm. 68-69.

yang digunakan untuk mencari keuntungan atau segala macam kegiatan yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperolehnya, akad *Tijarah* ini dapat dibagi menjadi dua kelompok besar, yakni *Natural Uncertainty Contract* dan *Natural Certainty Contract*. Dimana untuk *Natural Uncertainty Contract* ini akad yang secara alamiah tidak dapat dihitung dengan pasti pendapatan dan bagi hasilnya, baik dari segi jumlah dan waktu penyerahannya. Contoh transaksi dari NUC ini adalah *Musyarakah* dan *Mudharabah*. Sedangkan untuk *Natural Certainty Contract* adalah kontrak atau akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pendapatan dan bagi hasilnya, baik dari segi jumlah dan waktu penyerahannya. Contoh transaksi dari NCC diantaranya adalah *Ba'i*, *Ijarah* atau *Sharf*.

Dalam perbankan syariah *leasing* (Sewa - Beli) disebut sebagai *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Secara harfiah *Ijarah* berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan properti milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta. Konsekuensinya, suatu *ijarah* didasarkan pada perjanjian antara orang yang menyewakan dan penyewa atas penggunaan aset tertentu. Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu.<sup>13</sup>

Pengertian IMBT menurut PBI No. 8/21/PBI/2006 pasal 1 ayat (11) dan PBI no. 8/24/PBI/2006 pasal 1 ayat (11) menyebutkan, IMBT adalah akad sewa

---

<sup>13</sup>Latifa M. Algaud, & Mervy K. Lewis. *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek*, (Jakarta : PT. Serambi Ilmu Semesta 2003), hlm. 87.

menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (*hibah*) pada saat tertentu sesuai akad sewa.

Menurut Fatwa DSN *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>14</sup>

Kemudian akad *Ijarah* ini dimodifikasi atas dasar kebutuhan masyarakat. Sehingga yang awalnya hanya akad sewa menyewa, kini bisa berakhir dengan kepemilikan atau yang biasa disebut dengan *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*. Jika dalam *Ijarah* sehabis masa sewa tidak ada pemindahan kepemilikan barang, maka dalam *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* setelah sewa selesai maka objek transaksinya bisa dipindahkan kepemilikannya kepada nasabah sesuai kesepakatan.

*Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* disebut juga *Ijarah Wa Iqtina*, selanjutnya disebut IMBT atau sewa-beli. IMBT merupakan bagian dari *Ijarah*, dalam *Ijarah* seseorang atau lembaga keuangan akan menerima barang yang disewakan dan diserahkan lagi oleh penyewa setelah habis masa sewa. Akan tetapi, jika yang menyewakan barang memberikan opsi kepada penyewa (*lessee*) untuk pemindahan kepemilikan kepadanya maka disebut IMBT. Dengan demikian, *ijarah* adalah sewa murni (*lesse contract*) sedangkan IMBT (*lease-purchase financing*) adalah sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan

---

<sup>14</sup>Fatwa DSN-MUI No. 9/DSN-MUI/IV/2001 Tentang *Ijarah*.

kepada *lesse*. Perpindahan kepemilikan di akhir masa kontrak sewa dapat dengan salah satu dari tiga cara, yaitu (1) sebelum akad berakhir sebesar harga sewa sebanding dengan sisa cicilan; (2) penjualan pada awal akad; dan (3) penjualan secara bertahap sebesar harga yang disepakati dalam akad.<sup>15</sup>

Menurut fatwa DSN MUI, IMBT adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewakan kepada penyewa setelah selesai masa sewa.<sup>16</sup>

Ketentuan IMBT yang berhubungan dengan bank terkait dengan status dan kewajiban yang harus dilakukan oleh bank. Status dimuat dalam SE BI dan kewajiban dimuat dalam PBI. Status artinya bahwa bank adalah pihak yang menyediakan biaya pengadaan objek sewa berupa barang, baik yang sudah menjadi milik bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain. Selain itu, bank bertindak selaku pemberi janji (*wa'ad*) untuk memberikan opsi pemindahan kepemilikan kepada nasabah dengan salah satu syarat objek sewa menjadi miliknya. Ketentuan ini sesuai dengan salah satu syarat keabsahan *ijarah*, baik yang dijelaskan oleh fatra maupun oleh ilmu fiqh, yaitu bahwa para pihak yang terkait transaksi *Ijarah* adalah mereka yang memiliki kemampuan, baik secara usia maupun nalar.

Adapun kewajiban bank meliputi; menyediakan barang sewa tepat waktu yang kualitas dan kuantitasnya sesuai dengan kesepakatan, menanggung biaya pemeliharaan barang sewa yang bersifat materil dan struktural sesuai kesepakatan, kecuali apabila kerusakan barang itu akibat pelanggaran atau kesalahan nasabah,

---

<sup>15</sup>Sofyan S. Harahap, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPEE, 2005), hlm. 245.

<sup>16</sup>Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*.

dan mengalihkan kepemilikan barang kepada nasabah yang dituangkan dalam akad tersendiri setelah *ijarah* selesai. Dalam konteks nasabah, ia dikenakan kewajiban membayar biaya sewa secara tunai, dan bersama-sama dengan bank menanggung biaya pemeliharaan barang sewa. Disamping itu, nasabah berkewajiban menjaga kebutuhan barang sewa.<sup>17</sup>

Manfaat dari transaksi *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok, sedangkan nasabah mendapatkan kepemilikan dari objek yang disewakan. Adapun resiko yang mungkin terjadi dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* adalah (1) *default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, (2) rusak; aset *Ijarah* rusak hingga menyebabkan biaya pemeliharaan harus dilakukan oleh bank, (3) berhenti; nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.<sup>18</sup>

### G. Langkah-Langkah Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian, yaitu:

#### 1. Metode penelitian

Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu metode yang menggambarkan secara objektif dan kritis dalam

---

<sup>17</sup>Atang Abd Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 265.

<sup>18</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 119.



rangka memberikan perbaikan, tanggapan, dan tawaran serta solusi terhadap permasalahan yang dihadapi sekarang.

## 2. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di BRI Syariah KCP Rancaekek. Berlokasi di JL. Rancaekek, Desa Jelegong, Kecamatan Rancaekek Bandung Jawa Barat -40394.

## 3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini adalah kumpulan pengamatan penulis terhadap fenomena-fenomena, data-data, dan bahan kajian penelitian terdahulu yang terkait dengan yang diteliti, yang terdiri dari:

### a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber objek penelitian dan berhubungan langsung dengan yang diteliti. Data tersebut diperoleh langsung dari personil dan dapat pula berasal dari lapangan. Data tersebut diperoleh langsung dari personil dan dapat pula berasal dari lapangan. Adapun data primer dalam penelitian ini yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari BRI Syariah KCP Rancaekek baik itu data yang diperoleh dalam bentuk file dan selebaran ataupun yang diperoleh secara lisan dan tulisan melalui proses wawancara.

### b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari kantor, buku-buku (kepuustakaan), atau pihak lain yang mempunyai data yang terkait erat dengan objek dan permasalahan yang sedang diteliti. Adapun data sekunder dalam penelitian ini adalah studi terhadap buku-buku, dokumen serta jurnal yang



berkaitan dengan topik yang sedang diteliti, ataupun objek penelitian yakni BRI Syariah KCP Rancaekek.

#### 4. Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

##### a. Observasi

Observasi yaitu pengamatan terhadap fenomena yang dapat dilihat secara langsung, penggunaan teknik ini dimaksudkan agar peneliti dapat mengadakan penelitian secara langsung terhadap pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* pada produk KPR iB di BRI Syariah KCP Rancaekek.

##### b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan, masalah, dan hipotesis penelitian.<sup>19</sup>

Dalam wawancara ini, teknik yang digunakan dalam pengumpulan data-data yang diperlukan adalah dengan mengajukan pertanyaan yang diajukan langsung dalam wawancara dengan account officer BRI Syariah KCP Rancaekek.

#### 5. Analisa data

Analisa data merupakan cara yang digunakan untuk mengolah dan menganalisis data. Langkah-langkah yang dilakukan adalah:<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>Moh. Pabandu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*,(Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), hlm. 62.

- a. Mereduksi data yang sudah diperoleh sehingga hanya bagian yang relevan saja yang diolah
- b. Menyajikan data secara sistematis
- c. Melakukan penyimpulan



---

<sup>20</sup>Tim Prodi HES MU, Panduan Penulisan Skripsi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), (Bandung: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2016), hlm. 11.