

**Analisis Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk  
KPR iB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No  
27/DSNMUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC  
Medan Balai Kota)**

**SKRIPSI**

Oleh:

**ERA ELVERIDA PANGGABEAN**

**NIM: 0503163223**



**PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

**2020**

**Analisis Penerapan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada Produk  
KPR iB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No  
27/DSNMUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC  
Medan Balai Kota)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S1)  
Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera  
Utara

Oleh:

**ERA ELVERIDA PANGGABEAN**

**NIM: 0503163223**



**PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
2020**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Era Elverida Panggabean  
Nim : 0503163223  
Program Studi : (S1) Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Alamat : Hutaimbaru Untemungkur 1 Kolang

Menyatakan skripsi ini yang berjudul **“Analisis Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR iB Muamalat Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No 27/DSNMUI/III/2002”** Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota adalah benar asli karya atau penelitian saya sendiri dan bukan karya orang lain.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dan akan saya pertanggungjawabkan keasliannya.



**Era Elverida Panggabean**

**NIM. 0503163223**

## PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul:

**Analisis Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR iB  
Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN/MUI/III/2002 (Studi  
Kasus PT. Bank Muamalah KC Medan Balai Kota)**

Oleh:

ERA ELVERIDA PANGGABEAN

NIM.0503163223

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
(SE) Pada Program Studi S1 Perbankan Syariah

Medan, 12 Oktober 2020

Pembimbing I



Dr. Zuhri M Nawawi, MA.

NIDN. 2018087601

Pembimbing II

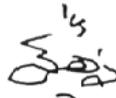


Tuti Anggraini, MA.

NIDN. 20310577

Mengetahui,

Ketua Prodi S1 Perbankan Syariah



Dr. Zuhri M Nawawi, MA

NIDN. 2018087601

## PENGESAHAN

Skripsi berjudul "Analisis Penerapan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Produk KPR iB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalah KC Medan Balai Kota" an. Era Elverida Panggabean. NIM 0503163223 Program Studi Perbankan Syariah Telah dimunaqasyahkan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara pada tanggal 26 Oktober 2020. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah.

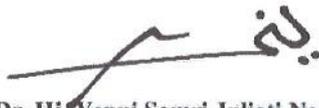
Medan, 02 November 2020

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi

Program Studi Perbankan Syariah

UINSU Medan

Ketua



Dr. Hj. Yenni Samri Juliati Nasution, MA

NIDN. 2001077903



1. Dr. Zuhriñal M Nawawi, MA

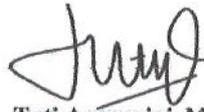
NIDN. 2018087601



3. Dr. Hj. Yenni Samri Juliati Nasution, MA

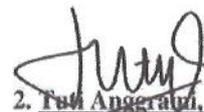
NIDN. 2001077903

Anggota



Tuti Anggraini, MA

NIDN. 2003018501



2. Tuti Anggraini, MA

NIDN. 2003018501



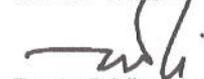
4. Muhammad Ikhsan Harahap, M.E.I

NIDN. 0105018901

Mengetahui

Dekan Fkultas Ekonomi dan  
Bisnis Islam

UIN-SU Medan



Dr. Andri Socmitra, MA

NIDN. 2007057602

## ABSTRAK

**ERA ELVERIDA PANGGABEAN, NIM. 0503163223, Analisis Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR iB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalah KC Medan Balai Kota. 2020, Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Dibawah bimbingan Pembimbing Skripsi I oleh Bapak Dr. Zuhrinal M Nawawi, MA dan Pembimbing II oleh Ibu Tuti Anggraini, MA.**

Bank Muamalat memiliki produk pembiayaan yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Pada dasarnya dalam produk pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* ini mempermudah masyarakat untuk melakukan pembiayaan secara fleksibel. Produk ini menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diakhiri dengan hibah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hasil penerapan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diterapkan oleh Bank Muamalah KC Medan Balai Kota. Penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan pendekatan study kasus mengenai penerapan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Bank Muamalah KC Medan Balai Kota dengan menggunakan teknik pengumpulan data observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data yaitu menggambarkan tentang penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Muamalah dengan menggunakan data atau informasi yang telah diperoleh. Hasil analisis data mengungkapkan bahwa penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di Bank Muamalah baik dari akad, rukun dan syarat, mekanisme serta proses yang dilakukan, tidak sama persis dengan yang ada di fatwa DSN-MUI.

Penerapan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada produk KPR di Bank Muamalah adalah dilakukan dengan melakukan transaksi jual beli terlebih dahulu antara pihak bank dengan *developer*, setelah bank memiliki rumah tersebut, maka bank menyewakan (*ijarah*) rumah tersebut kepada nasabah dan berjanji akad mengalihkan kepemilikan kepada nasabah setelah masa *ijarah* selesai sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Adapun mekanisme penerapan *Ijarah muntahiya bittamlik* di Bank Muamalah adalah bank membeli rumah tersebut sebagai buktinya bank akan membayar kepada *sideveloper*. Dan adapun bukti kepemilikan bank adalah dengan adanya bukti pembayaran atau bukti secara tertulis. Penandatanganannya dilakukan di hadapan notaris serta saksi pendukung lainnya seperti dilengkapi CCTV juga bukti dokumentasi. Dengan demikian, maka penerapan *ijarah muntahiyah bittamlik* pada produk KPR di PT. Bank Muamalah KC Medan Balai Kota sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.

**Kata Kunci : Bank Muamalat, Penerapan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, Pembiayaan KPR iB Muamalah**

## DAFTAR ISI

<b>Kata Pengantar .....</b>	<b>i</b>
<b>Daftar Isi .....</b>	<b>ii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Kajian Teori .....	8
1. <i>Ijarah Dan Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	8
2. Dasar Hukum <i>Ijar</i>	
3. <i>ah Muntahiya Bittamlik</i> .....	11
4. Rukun Dan Syarat <i>Ijarah Dan Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	13
5. Manfaat <i>Ijarah</i> .....	14
6. Jenis-Jenis <i>Ijarah</i> .....	14
7. Implementasi <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	16
8. Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i> .....	16
9. Regulasi dan Fatwa DSN-MUI tentang <i>Ijarah</i> <i>Muntahiyah Bittamlik (IMBT)</i> .....	17
10. Perbedaan <i>Ijarah Dan Leasing</i> .....	19
11. Alur Pemikiran .....	23
B. Kajian Terdahulu.....	24
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Pendekatan Penelitian .....	29
B. Lokasi Penelitian.....	30
C. Subjek Penelitian .....	30
D. Teknik Dan Instrumen Pengumpulan Data .....	30
E. Analisis Data.....	31
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Gambaran Umum Perusahaan.....	33
1. Sejarah PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota .....	33

2. Visi Dan Misi Bank Muamalat .....	34
3. Ruang Lingkup Bidang Usaha.....	35
4. Gambaran Umum Produk KPR IB Muamalat .....	38
B. Hasil Penelitian .....	41
1. Pedoman Wawancara.....	41
2. Hasil Wawancara Dengan Informan PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota.....	42
C. PEMBAHASAN .....	48
1. Penerapan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota .....	48
2. Hasil Penerapan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota berdasarkan fatwa DSN-MUI 27/DSNMUI/III/2002.....	53
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>61</b>

## **DAFTAR GAMBAR**

<b>GAMBAR</b>	<b>HALAMAN</b>
2.2 Alur Pemikiran.....	29
4.1 Skema Implementasi Ijarah Dan IMBT .....	34

## DAFTAR TABEL

TABEL	HALAMAN
2.1 Perbedaan Ijarah dan Leasing .....	22
2.2 Kajian Terdahulu.....	24
4.2 Rukun <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	42
4.3 Syarat <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	43
4.4 Analisis Kesesuaian Penerapan IMBT Di Bank Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI.....	52

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan karunia dan nikmat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR iB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.27/DSNMUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota).”** Dengan Menggunakan Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif”.

Shalawat dan salam kita hadiahkan kepada junjungan alam Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa umatnya dari zaman Jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan yang disinari iman dan taqwa. Skripsi ini disusun untuk diajukan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, dengan penuh rasa syukur dan terimakasih kepada pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan ungkapan rasa kasih terdalam penulis sampaikan kepada kedua surgaku (orangtua). Secara khusus penulis sampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya, serta memberikan kelancaran dan kemudahan dalam keridhoannya.
2. Bapak Prof. Dr. KH. Saidurrahman, M.Ag. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
5. Ibu Dr. Chuzaimah Batubara, MA. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
6. Ibu Nurlaila, MA. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
7. Bapak Zuhrial M. Nawawi, MA. Selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

8. Bapak Aqwa Naser Daulay, M.Si. Selaku Pembimbing Akademik penulis dan Dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
9. Ibu Tuti Anggraini, MA. Selaku Sekertaris Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara serta sebagai Pembimbing Skripsi II yang telah memberikan masukan, nasehat dan saran selama penulis bimbingan.
10. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

Tiada kata yang indah selain ucapan terima kasih, semoga Allah SWT, memberikan balasan kebaikan atas segala bantuan yang diberikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun dari pihak pembaca sangat penulis harapkan. Akhirnya kepada Allah SWT penulis memohon ampun dan perlindungan. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua, aamiin. Wassalammu'alaikum Wr.Wb

Medan, 30 September 2020

Penulis,

**ERA ELVERIDA PANGGABEAN**

**NIM. 0503163223**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Bank Umum Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatan usahanya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Unit usaha syariah adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah dengan kata lain Unit Usaha syariah ini merupakan bank konvensional yang menyediakan layanan syariah. Kemudian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>1</sup>

Kehadiran sistem perbankan syariah di Indonesia semakin mudah ditemukan oleh masyarakat, dengan mengenali logo iB di bank-bank terkemuka terdekat. iB memudahkan masyarakat untuk mengenali tersedianya jasa perbankan syariah di manapun di seluruh Indonesia. Logo iB merupakan penanda identitas industri perbankan syariah di Indonesia, yang merupakan kristalisasi dari nilai-nilai utama sistem perbankan syariah yang modern, transparansi, berkeadilan, seimbang dan beretika. Dengan adanya iB sebagai penanda, masyarakat akan merasa lebih nyaman karena produk dan jasa layanan perbankan yang diberikan akan mengutamakan nilai-nilai keadilan, transparan, keseimbangan etika, dan kebaikan sosial bersama.<sup>2</sup>

Menurut Muhammad peranan suatu bank, tidak dapat dipisahkan dengan fungsi dan kedudukan bank itu. Diantara peranan bank syariah adalah memurnikan operasional perbankan syariah sehingga dapat lebih meningkatkan kepercayaan masyarakat dan meningkatkan kesadaran syariah umat islam, sehingga dapat

---

<sup>1</sup>Andri Soemitra, *Bank Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009) h.59

<sup>2</sup>Machmud, dkk, *Bank Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2010) h. 15

memperluas segmen dan pangsa pasar perbankan syariah, serta menjalin kerja sama dengan para ulama karena bagaimanapun peran ulama, khususnya di Indonesia, sangat dominan bagi kehidupan umat Islam.<sup>3</sup>

Dalam mengelola perbankan harus dilakukan secara professional, sehingga dapat memperoleh keuntungan terus menerus, seperti tujuan utama bank didirikan. Mengelola bank sangat berbeda dengan mengelola usaha industri, baik dari segi jenis produk yang ditawarkan maupun dari segi waktu penawarannya. Beberapa jenis produk bank dalam bentuk jasa yang perlu dikelola secara professional masing-masing adalah kegiatan menghimpun dana (*Funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan jasa-jasa lainnya (*Service*). Ketiga kelompok ini harus dikelola secara bersamaan, karena masing-masing kelompok satu sama lainnya saling berkaitan sehingga apabila salah satu kelompok tidak dikelola secara professional maka mengakibatkan kerugian bagi bank itu sendiri, terutama kelompok *funding* dan *lending*.<sup>4</sup>

Dalam pengelolaan kegiatan *lending* yang merupakan kegiatan penyaluran dana melalui pemberian pinjaman. Penyaluran dana ini dapat dilakukan apabila dana yang disalurkan sudah terhimpun dalam kegiatan *funding*. Salah satu bentuk penyaluran dana yang dilakukan oleh bank adalah *Ijarah*. Pembiayaan dengan akad *ijarah* dapat dilakukan dengan dua pola, yaitu: *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Adapun *Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang atau jasa antara pemilik objek sewa dan hak pakai atas objek sewa. Transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* perpindahan hak milik objek sewa.<sup>5</sup>

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*

---

<sup>3</sup> Karnaen Perwataatmadja, *Istoqomah dalam menjalankan operasional bank syariah*, pada tanggal 24 September 1997.

<sup>4</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2006) h. 3

<sup>5</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h. 52

dan/atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Dalam industri perbankan syariah di Indonesia, skema *IMBT* salah satunya digunakan dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).<sup>6</sup>

Landasan syariah yang membahas mengenai *ijarah muntahiya bittamlik* terdapat pada Fatwa DSN-MUI No 27/ DSN-MUI/III/2002 tentang *ijarah muntahiya bittamlik* dan fatwa DSN-MUI No 56 ketentuan review ujarah pada LKS, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai opsi perpindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.27 tahun 2002, disebutkan bahwa pihak yang melakukan transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Dengan demikian, pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* juga berlaku semua rukun dan syarat yang ada dalam transaksi *Ijarah*. Prinsip *Ijarah* dapat dilakukan pada semua jenis pembiayaan penuh. Pembiayaan penuh merupakan talangan dana untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran sewa tanpa diakhiri dengan kepemilikan. Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *Ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. Sedangkan akad perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani. Selanjutnya pelaksanaan akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau Hibah hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.<sup>7</sup>

Adapun salah satu perbankan syariah dikota medan yang telah menerapkan akad pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah bank muamalat. Bank muamalat merupakan lembaga keuangan syariah yang menyalurkan produk pembiayaan akad *ijarah* yang mana produk ini dapat membantu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat

---

<sup>6</sup>Rahmi Izzati Sri Nurhayati” Analisis Penerapan Transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia, PSAK 107, PAPS I 2013, Dan FAS 8 (Studi Kasus Pada Bank XYZ)” dalam jurnal ekonomi, 2013

<sup>7</sup>Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001) h. 124

untuk memiliki rumah. Kegiatan bank muamalat selain menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah untuk kemaslahatan umat, dalam melakukan kegiatan usahanya tersebut, diterapkan pola usaha dengan prinsip bagi hasil sebagai salah satu prinsip pokok dalam kegiatan perbankan syariah, prinsip tersebut akan menumbuhkan rasa tanggungjawab pada masing-masing pihak, baik bank maupun nasabah.

Kegiatan usaha bank muamalat selain menghimpun dan menyalurkan juga melakukan pembiayaan, pinjaman serta pendapatan dari jasa bank syariah, dan salah satu produk pembiayaan di bank syariah yaitu KPR dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Bank Muamalat memiliki produk pembiayaan yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Pada dasarnya dalam produk pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* ini mempermudah masyarakat untuk melakukan pembiayaan secara fleksibel. Produk ini menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diakhiri dengan hibah.

Masalah utama pada penelitian yang dilaksanakan di PT Bank Muamalat KC Medan Balai Kota yaitu implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada KPR di Bank Muamalat KC Medan Balai Kota. Proses akad yang digunakan adalah sejenis perpaduan antara kontrakjual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *Ijarah* biasa. Namun, sebelumnya bank melaksanakan akad musyarakah kemudian melakukan akad *ijarah*.

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 muntahiya bittamlik* fungsi bank yaitu sebagai penyedi 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.

Seiring dengan perkembangan bank syariah di Indonesia yang begitu cepat, tentu kadang terjadi permasalahan dalam praktiknya. Seperti dalam satu penelitian yang dilakukan sebelumnya oleh Rahmi Izzati Sri Nurhayati. Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* ini menggunakan tiga akad, yaitu akad jual beli, *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, dan sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *Ijarah* biasa.<sup>8</sup>

Menurut pernyataan pak Awi sebagai analis pembiayaan bank muamalat menyampaikan bahwa permasalahan pada *ijarah muntahiya bittamlik* sering terjadi pada penentuan harga sewa, karena banyak masyarakat masih terbiasa dengan KPR dengan sistemnya berbunga dan belum mengetahui tentang *IMBT*, begitu juga dengan masyarakat yang tidak menerima adanya fluktuasi harga jual, sewa dan angsuran. Sementara untuk akad *ijarah muntahiya bittamlik* boleh adanya fluktuasi harga pada sewa-menyewa sesuai kesepakatan. Banyak juga masyarakat yang beranggapan *ijarah muntahiya bittamlik* sama dengan akad murabahah.<sup>9</sup>

Oleh karena itu berpijak pada pentingnya masalah diatas, maka penulis tertarik mengangkat hal tersebut yang menjadi masalah dalam penelitian ini yang berjudul: **Analisis Penerapan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Pada Produk KPR IB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No 27/DSN-III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota).**

---

<sup>8</sup>Rahmi Izzati Sri Nurhayati” *Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia, PSAK 107, PAPS I 2013, Dan FAS 8 (Studi Kasus Pada Bank XYZ)*” dalam jurnal ekonomi, 2013

<sup>9</sup>Awi, Analis Pembiayaan PT Bank Muamalat KC Medan Balai Kota, wawancara di Medan, tanggal 09 Maret 2020

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan merupakan upaya untuk menyatakan secara tersurat pertanyaan-pertanyaan apa saja yang ingin di carikan jawabannya. Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan utama yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

Bagaimana hasil analisis penerapan *ijarah muntahiya bittamlik* pada PT Bank Muamalat KC Medan Balai Kota berdasarkan fatwa DSN-MUI No 27/DSN-MUI/III/2002?

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat mencapai tujuan-tujuannya yaitu:

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Memberikan pemahaman secara jelas mengenai mengenai prosedur pelaksanaan *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* pada produk KPR iB Muamalat di PT Bank Muamalat KC Medan Balai Kota.
- b. Menganalisis bagaimana hasil analisis pelaksanaan transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* pada PT Bank Muamalat KC Medan Balai Kota telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 27/DSN-MUI/III/2002

### 2. Manfaat Penelitian

#### a. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan menjadi sebuah latihan teknik untuk membandingkan antara teori yang diperoleh selama masa perkuliahan dengan praktik yang sebenarnya, sehingga memberikan gambaran yang lebih nyata yang dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk memberikan tambahan wawasan dan memperdalam khazanah pengetahuan penulis, khususnya mengenai masalah penerapan *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)*.

#### b. Bagi Bank

Bagi perusahaan pembiayaan yang berbasis syariah, hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau sebagai

pertimbangan pengambilan keputusan serta dapat membantu perkembangan *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* yang dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

c. Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan literatur atau karya ilmiah yang berguna, khususnya bagi yang ingin mengetahui konsep *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* yang sesuai dengan prinsip syariah. Penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai pedoman dan bahan informasi dalam penyusunan tugas akhir bagi penulis yang lainnya.

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Kajian Teori

#### 1. Defenisi *Ijarah* Dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

##### a. *Ijarah*

Konsep sewa telah ada dan dipraktikkan oleh Rasulullah Saw, konsep sewa kemudian berkembang dan dijadikan sebagai faktor bisnis dimasa nabi itu dan dikembangkan lagi ketika masa

khalifah Umar. Konsep sewa dimulai ketika adanya sistem pembagian tanah dan adanya langkah revolusioner dari umar bin khattab yang melarang pembagian tanah bagi kaum muslimin diwilayah yang ditakhlukkan, dan sebagai alternatif adalah membudidayakan tanah berdasarkan *jizyah*.

Semakin berkembangnya zaman maka aktivitas muamalah masyarakat pun makin berkembang, oleh karena itulah *ijarah* sampai sekarang tidak hanya dipautkan pada tanah saja, namun sudah di peraktikan ke aspek muamalah lainnya selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang diajarkan Rasulullah SAW. Karena hakikat pengertian sewa adalah memanfaatkan hak guna atas barang kepada orang yang ingin menggunakan barang tersebut baik untuk kebutuhan hidupnya maupun kebutuhan muamalah lainnya.

Kata *ijarah* sendiri berasal dari kata al-‘ajr yang berarti kompensasi (*compensation*). *Ijarah* berarti *lease contract* dan juga berarti *hire contrac*. Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* adalah suatu *lease contract* dibawah mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan, barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya sewa yang sudah ditentukan sebelumnya secara pasti.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini *Perbankan syariah produk dan aspek-aspek hukumnya* (Jakarta: Kencana 2014), h. 263

Secara terminologi perlu dikemukakan beberapa pendapat para ulama, antara lain:

- 1) Menurut Ali, *al-ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.<sup>11</sup>
- 2) Menurut ulama *syafi'iyah*, *al-ijarah* adalah transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dimaksud, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.<sup>12</sup>
- 3) Menurut ulama *malikiyah* dan *hanabilah*, *ijarah* adalah pemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan.<sup>13</sup>

*Ijarah* merupakan kontak antara bank syariah sebagai pihak yang menyewa barang dengan nasabah sebagai penyewa, dengan menentukan biaya sewa yang disepakati oleh pihak bank dan pihak penyewa. Barang-barang yang dapat disewakan pada umumnya adalah aset tetap, seperti gedung dan aset lainnya.

Defenisi lain menjelaskan bahwa *Ijarah* merupakan suatu akad atau kesepakatan dalam produk pembiayaan yang terkait dengan pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa antara pihak penyewa (*musta'jir*) dengan pemilik obyek sewa (*mu'jir*) dengan adanya pembayaran berupa upah sewa (*ujrah*) tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa yang disewakan tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan awal kedua belah pihak.<sup>14</sup>

Dalam fikih Islam, *ijarah* yaitu memberikan sesuatu untuk disewakan. Menurut fatwa DSN *ijarah* didefenisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

---

<sup>11</sup>Ali Al-Khafif, *Ahkamal Muamalat al- shariyyah*(Beirut: Dar- Al-fikr, t.tp), h. 403

<sup>12</sup>Al-Khatib al-sharbayni, *Mughni al-Muhtaj*, Vol.2 (Beirut: Dar- Al-fikr, 1978), h. 233

<sup>13</sup>Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, Vol.5 (Riyad: Maktabah al-Rashidah.tp), h. 398

<sup>14</sup>Nurhayati,wasilah,*Akuntansi syariah di Indonesia* (Eds.3), ( Jakarta: Salemba empat, 2014), h. 228

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, dalam *ijarah* yang menjadi objek tidak hanya barang saja tetapi juga jasa.

Berdasarkan PSAK 107, *Ijarah* merupakan suatu akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu aset (barang atau jasa) dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran sewa (*ujrah*) dan tanpa diikuti dengan pemindahan atas kepemilikan suatu aset sewa itu sendiri. Adapun aset yang disewakan dapat berupa rumah, mobil, peralatan dan lain sebagainya. Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, *ijarah* adalah sewa barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran.

Menurut Dr. Muhammad Syafi'I Antonio, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.<sup>15</sup>

Dalam perbankan *ijarah* juga dikenal dengan *operational lease*, yaitu kontak sewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, dimana pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian, dan pada saat jatuh tempo, aset yang disewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan. Biaya pemeliharaan atas aset yang menjadi objek sewa yang menjadi tanggungan pihak yang menyewakan.<sup>16</sup>

#### **b. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik***

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* berdasarkan PSAK 107 merupakan suatu akad atau perjanjian sewa (*Ijarah*) yang dimana terdapat opsi pemindahan kepemilikan atas aset yang di-*Ijarah*-kan dari pemilik kepada penyewa pada akhir masa sewanya dengan membuat akad yang terpisah. Pemindahan kepemilikan tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara seperti dengan hibah, penjualan sebelum masa akhir akad, penjualan pada akhir masa akad, dan penjualan secara bertahap. Menurut Fatwa

---

<sup>15</sup>M. Syafi'I Antonio, *Bank syariah wacana ulama dan para cendekiawan* (Jakarta: Tazkiyah Institut, 1999), h. 155

<sup>16</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*(Jakarta: Kencana, 2011) h. 162

DSN-MUI Nomor 27 (2002), *Ijarah Muntahiyah 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 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 *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik*.<sup>17</sup>

Masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya terutama kebutuhan tersier, sering melakukan transaksi *ijarah muntahiya bittamlik*. Namun banyak masyarakat yang masih belum memahami bahwa selama ini telah sering melakukan transaksi *ijarah muntahiya bittamlik*. Transaksi *ijarah muntahiya bittamlik*(IMBT) biasanya dilaksanakan untuk pembelian kendaraan bermotor secara angsuran. Selama proses mengangsur sebenarnya kepemilikan kendaraan bermotor yang dibeli, masih menjadi milik penjual, karena penjual menyewakan kendaraan bermotor kepada pembeli sampai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

## 2. Dasar Hukum *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Adapun dasar hukum terkait dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* terdapat pada:

- a. Berdasarkan Qur'an surah Az- Zukhruf ayat 32:<sup>18</sup>

أَمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ إِذْ أَنْقَسْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحْمَتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi – bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami

---

<sup>17</sup>Anshori, A.G. *Payung hukum perbankan syariah, UU dibidang perbankan, Fatwa DSN-MUI dan peraturan Bank Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2007), h. 142-146

<sup>18</sup>Al-Zukhruf: 32

*telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.*

b. Berdasarkan Hadits

Adapun hadits yang menjelaskan mengenai akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* 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”.*<sup>19</sup>

Hadits 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”.*<sup>20</sup>

Hadits di atas menjelaskan bahwa Rasulullah SAW memperbolehkan untuk melakukan sewa dengan memberikan upah atau *ujrah*. 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”*<sup>21</sup>

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

---

<sup>19</sup>HR. At-Tirmidzi

<sup>20</sup>HR. Abu Dawud

<sup>21</sup>HR. Ahmad

berjanjian yang dilarang oleh Rasulullah SAW yaitu jika ada dua akad berbeda yang terjadi dalam 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 Muntahiyah Bittamlik* ada dua bentuk akad yaitu sewa dan beli akan tetap dilakukan secara terpisah.

### 3. Rukun Dan Syarat *Ijarah Dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

#### a. Rukun *Ijarah*

Menurut jumbuh ulama bahwa rukun *ijarah* ada 4, yaitu:

- 1) Ijab dan Qabul (*sighat al-‘qad*)
- 2) Kedua orang yang bersaksi (*al-‘aqidayn*)
- 3) Upah/*Ujrah* (*al-ujrah*)
- 4) Manfaat sewa (*al-manafi*)

#### b. Syarat *Ijarah*

Sebagai bentuk transaksi, *ijarah* dianggap sah harus memenuhi rukun diatas, disamping rukun juga harus memenuhi syarat-syaratnya. Adapun syarat-syarat yang dimaksud adalah:<sup>22</sup>

- 1) Kedua belah pihak yang berakad (penjual dan pembeli) harus menyatakan kerelaannya dalam melakukan transaksi *ijarah*.

Sebagaimana firman Allah SWT Q.S. An-Nisa ayat 29:<sup>23</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْتُمْ كُنْتُمْ جَارٍ  
ةً عُنْتُمْ أَضْمِنَ لَكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ حَدِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”

<sup>22</sup>Abu Azam Al-hadi, *Fikih muamalah kontemporer* (Depok: PT Raja Grafindo Persada), h.81

<sup>23</sup>QS. An-Nisa: 29

- 2) Bagi kedua orang yang melakukan transaksi (akad), menurut ulama syafi'iyah dan hanabilah disyaratkan telah balig dan berakal.
- 3) Upah atau sewa dalam transaksi *ijarah* harus jelas, memiliki sifat tertentu dan mempunyai nilai yang bersifat manfaat.
- 4) Manfaat sewa harus diketahui secara sempurna, sehingga dikemudian hari tidak memunculkan perselisihan diantara keduanya.

#### **4. Manfaat *Ijarah***

Setiap akad yang diterapkan dalam konsep memenuhi perjanjian pasti memiliki tujuan dan manfaat baik bagi nasabah maupun nasabah. Adapun manfaat *ijarah* tersebut adalah:

- a. Bagi Bank
  - 1). Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
  - 2). Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujrah*
- b. Bagi Nasabah
  - 1). Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan
  - 2). Memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.
  - 3). Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang.<sup>24</sup>

#### **5. Jenis-Jenis *Ijarah***

Akad *ijarah* dilihat dari segi objeknya menurut ulama fikih dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. *Ijarah* yang bersifat manfaat (*'Ain*), pada *ijarah* ini benda atau barang yang disewakan harus memiliki manfaat. Misalnya sewa-menyewa rumah, tanah

---

<sup>24</sup>Abu Azam Al-hadi, *Fikih Muamalah kontemporer* (Depok: PT Raja Grafindo Persada), h.

pertanian, kendaraan, pakaian, perhiasan, lahan kosong yang dibangun pertokoan dan sebagainya.<sup>25</sup>

- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, pada *ijarah* ini seseorang mempekerjakan untuk melakukan suatu pekerjaan, dan hukumnya boleh apabila jenis pekerjaannya jelas dan tidak mengandung unsur tipuan, seperti tukang jahit, tukang dan kuli bangunan dan sebagainya.

Dalam hal ini *ijarah* yang bersifat pekerjaan atau upah-mengupah dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) *Ijarah* khusus, yaitu yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.
- 2) *Ijarah musytarak*, yaitu *ijarah* yang dilakukan bersama-sama atau melalui kerja sama. Hukumnya dibolehkan bekerjasama dengan orang lain.<sup>26</sup>

- c. *Ijarah Wa'iqatina*

DiIndonesia *ijarah* ini lebih dikenal dengan dengan istilah *ijarah muntahiya bittamlik* dan *ijarah bai'ut tijkiri*. Produk ini banyak digunakan oleh bank-bank syariah di Indonesia.

- d. *Ijarah Musyarakah Mutanaqisah*

Produk ini memungkinkan nasabah bank untuk memiliki suatu aset dengan cara mencicil. Metodenya sama dengan *diminishing musyarakah*.

Dalam hal ini yang terjadi adalah bahwa nasabah memerlukan jasa *ijarah musyarakah mutanaqisah* tersebut, karena nasabah hanya memiliki sebagian dari dana untuk mencukupi seluruh dana yang diperlukannya untuk membeli aset itu. Caranya adalah dengan membuat perjanjian *musyarakah* dengan bank.

---

<sup>25</sup>Wahbah al-Zuhayli, *al-Fiqh Islam Wa 'adillatuh*, Vol.4 (Beirut: Dark al-Fikr. 1984), h. 759

<sup>26</sup>Muammar Khaddafi, dkk, *Akuntansi Syariah* (Medan: Penerbit Madenatera, 2017), h. 759

## 6. Implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Bank-bank Islam yang mengoperasikan produk *ijarah*, bisa melakukan *leasing*, baik dalam bentuk *operating* maupun *financiallease*. Akan tetapi pada umumnya, bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan *ijarah muntahiya bittamlik* (sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa) karena lebih sederhana dari sisi pembukuan, selain itu bank pun direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.<sup>27</sup>

Adapun alur transaksi yang dilakukan dengan sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan *ijarah* dengan mengisi formulir permohonan. Berbagai informasi yang diberikan selanjutnya diverifikasi kebenarannya dan dianalisis kelayakannya oleh bank syariah.
- b. Sebagaimana difatwakan oleh DSN, bank selanjutnya menyediakan objek sewa yang akan digunakan nasabah.
- c. Nasabah menggunakan barang atau jasa yang disewakan sebagaimana yang disepakati dalam kontrak.
- d. Nasabah penyewa membayar *fee* sewa kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan akad sewa.
- e. Pada transaksi *IMBT*, setelah masa *ijarah* selesai, bank sebagai pemilik barang dapat melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa.<sup>28</sup>

## 7. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Kontrak *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan kontrak sewa yang terkait dengan jangka waktu. *IMBT* berakhir dalam beberapa hal, sebagai berikut:

---

<sup>27</sup> Ibn Rushd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Mujtahid* Vol.2 (Beirut: Dar al- Fikr,1978), h. 227

<sup>28</sup>Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Jakarta selatan: Salemba Empat, 2014), h. 257

- a. Masa kontrak berakhir, dan pembayaran sewa dilakukan sesuai dengan perjanjian.
- b. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa membayar seluruh biaya sewa sesuai dengan kontrak. Bank syariah akan memberikan diskon karena penyewa membayar biaya sewa lebih cepat dibanding masa pembayaran sesuai dengan perjanjian. Besarnya diskon tergantung kebijakan bank syariah.
- c. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa tidak membayar sewa. Dalam hal ini terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa (nasabah), sehingga objek sewa bias diambil oleh bank syariah.
- d. Objek sewa hilang. Apabila objek sewa hilang, maka pelunasan dilakukan oleh asuransi yang telah menutup atas kerugian karena kehilangan dan atau kerusakan objek sewa-menyewa.

## **8. Regulasi dan Fatwa DSN-MUI tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)***

### **a. Regulasi Pemerintah**

Berdasarkan regulasi atau dasar hukum terkait dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Indonesia juga telah diatur berdasarkan hukum negara. Adapun dasar hukum tersebut yaitu:

- 1) Undang – Undang No. 10/1998 tentang Perbankan
  - a) Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib dikembalikan disertai imbalan (prinsip *Ijarah*) (pasal 1.12).
  - b) Prinsip syariah dalam pembiayaan barang modal dapat dilakukan dengan pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari Bank oleh nasabah (pasal 1.13).
- 2) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR 12 Maret tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah

- a) Bank wajib menerapkan prinsip syariah dalam menyalurkan dananya, antara lain yaitu dengan transaksi jual beli berdasarkan prinsip *Ijarah* (pasal 28).
- 3) Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 28 Maret 2002
  - a) Harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu.
  - b) Akad pemindahan kepemilikan (jual beli / hibah) hanya dapat dilakukan apabila masa sewa *Ijarah* telah selesai.
- 4) Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 59 tentang Akuntansi Syariah
  - a) Objek sewa dikeluarkan dari aktiva pemilik objek sewa pada saat pemindahan hak kepemilikan objek sewa terjadi.
  - b) Perpindahan hak kepemilikan objek sewa diakui apabila seluruh pembayaran sewa telah selesai dan penyewa telah membeli/menerima hibah dari pemilik.
- 5) Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 107 tentang Akuntansi *Ijarah*.

b. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI

Berdasarkan pada Fatwa syariah dari Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *ijarah muntahiya bittamlik*.

*Pertama*: Ketentuan Umum:

Akad *ijarah muntahiya bittamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku boleh dilakukan dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*.
- 2) Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditanda tangani
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad

*Kedua:* Ketentuan tentang *al-ijarah muntahiya bittamlik*

- a) Pihak yang melakukan *ijarah muntahiya bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad kepemindahan kepemilikan, baik dalam jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* dilakukan.
- b) Janji kepemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai

*Ketiga:*

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara dua pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.<sup>29</sup>

## 9. Perbedaan Ijarah Dan Leasing

*Ijarah* dan *leasing* merupakan dua istilah yang sama – sama mengacu pada hal sewa – menyewa. Akan tetapi, keduanya mempunyai perbedaan terkait dengan objek, metode pembayaran, perpindahan kepemilikan, dan jenis *leasing* lainnya. Adapun perbedaan – perbedaan tersebut yaitu sebagai berikut:

**Table 2.1 Perbedaan Ijarah dan Leasing**

No	Keterangan	Ijarah	Leasing
1	Obyek	Manfaat barang & jasa	Manfaat barang & jasa

---

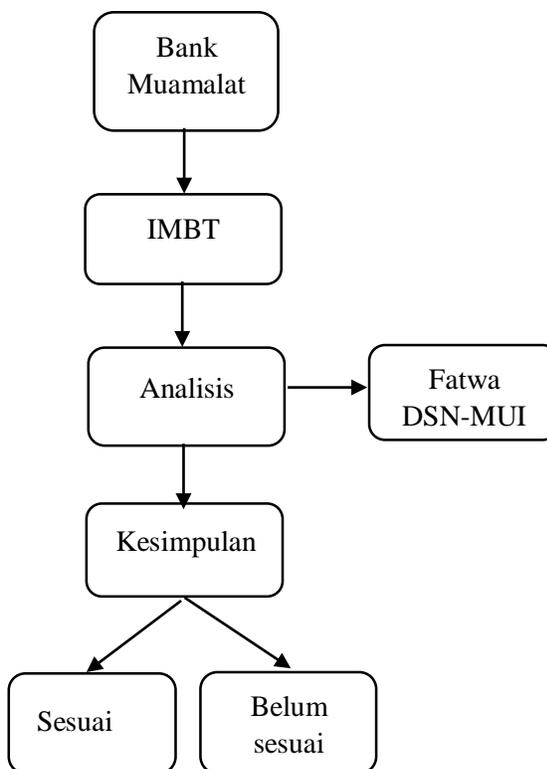
<sup>29</sup>Mardani, *Figh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), h. 259

2	Metode pembayaran	Tergantung atau tidak tergantung pada kondisi barang/jasa yang disewa	Tidak tergantung pada kondisi barang yang disewa
3	Perpindahan kepemilikan	Ijarah (tidak ada perpindahan kepemilikan). IMBT (janji untuk menjual/menghibahkan di awal akad)	Operating lease (tidak ada perpindahan kepemilikan) Financial lease (terdapat opsi membeli atau tidak membeli di akhir masa sewa)
4	Jenis leasing lainnya	Lease Purchase (tidak diperbolehkan karena terdapat unsur gharar, yaitu antara sewa dan beli) Sale and Lease Back (diperbolehkan)	Lease Purchase (diperbolehkan). Sale and Lease Back (diperbolehkan)

### 10. Alur Pemikiran

Pada penelitian ini, secara sistematis peneliti membuat kerangka berfikir untuk memberikan gambaran mengenai model penelitian yang dilakukan. Adapun alur pemikiran dalam penelitian ini sebagai berikut:

**Gambar 2.1 Alur Pemikiran**



Berdasarkan alur pemikiran di atas, peneliti dalam penelitian ini akan melakukan penelitian di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota terkait dengan kesesuaian penerapan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Setelah itu, peneliti menganalisis penerapan *IMBT* yang diterapkan di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota.

Kemudian, setelah melakukan kegiatan analisis tersebut peneliti membuat kesimpulan atas hasil analisis yang telah dilakukannya. Adapun kesimpulan yang akan dihasilkan dari penelitian ini yaitu apakah penerapan *IMBT* di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota sudah sesuai atau belum dengan Fatwa DSN-MUI secara konseptual dan implementasinya.

## B. Kajian Terdahulu

Penelaahan yang berhubungan dengan pembiayaan yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Tujuan adanya telaah adalah untuk menghindari terjadinya plagiasi atau pengulangan dalam penelitian, sehingga tidak terjadi pembahasan yang sama dengan peneliti lain. Diantara peneliti yang mengangkat pembahasan terkait *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* adalah:

1. Didik Hijrianto, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang, 2010 yang berjudul Didik Hijrianto, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang, 2010. Hasil penelitian ini yaitu Pembiayaan *ijarah* adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Prinsip syariah itu antara lain pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah muntahiyya bittamlik*). Jadi, perjanjian pembiayaan *ijarah* dapat diartikan sebagai suatu perjanjian untuk membiayai kegiatan sewa menyewa, bukan kegiatan sewa menyewa itu sendiri. Dalam perjanjian *ijarah muntahiyya bittamlik* antara nasabah dengan bank maka akad yang digunakan adalah perjanjian baku atau standar, akad bernama, akad pokok dan akad bertempo.

2. Nadia Latifah, Program D3 Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Walisongo Semarang, 2013 yang berjudul Penerapan Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada Pembiayaan di BMT Bismillah Cabang Ngadirejo Temanggung. Hasil penelitian ini yaitu penerapan akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* yang dilakukan oleh BMT Bismillah terdapat variasi akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* menjadi *Ijarah Muntahiya Bittamlik Bil Murabahah*. BMT Bismillah dalam menerapkan akad *Ijarah Muntahiya*

*Bittamlik* baik dari akad, rukun dan syarat, prosedur serta proses yang dilakukan, tidak sama persis dengan yang ada di fatwa DSN atau Bank Indonesia. Dilihat dari akad yang tertera secara rinci, hanya saja masih terdapat beberapa hal atau lampiran yang belum tercantum yaitu ketentuan tentang faktor berakhirnya atau bertambahnya biaya pemeliharaan terhadap asset yang digunakan oleh pihak kedua dalam lembar akad. Pemahaman nasabah terhadap isi akad dan ijab qabul masih kurang, Peran BMT hanya sebagai penyedia dana tanpa adanya control usaha.

3. Ani Januartini, Konsentrasi Perbankan Syariah, Jurusan Muamalat, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011 yang berjudul Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Produk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Hasil penelitian ini yaitu prosedur pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada BMI melalui beberapa tahap, yaitu
  - a. Pengajuan pembiayaan *IMBT*
  - b. Analisis
  - c. Pengecekan
  - d. Pencairan.

Faktor penyebab pembiayaan bermasalah dalam kasus ini adalah disebabkan dari faktor eksternal (nasabah) yang mengalami kelesuan dalam bisnis sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada BMI secara lancar. Solusi Bank Muamalat terhadap nasabah *IMBT* yang mengalami wanprestasi adalah dengan melakukan Revitalisasi Proses.

4. Musrina, Program Studi D3 Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga, 2014 yang berjudul: Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) MUAMALAT iB Pembelian DI BANK MUAMALAT INDONESIA (BMI) Cabang Pembantu Salatiga, Dari penelitian yang penulis lakukan Pembiayaan KPR Muamalat iB telah menjalankan sistem dan prosedur sesuai dengan yang harus diberlakukan

di perbankan syariah pada umumnya. Untuk mengajukan Pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Salatiga, maka calon nasabah harus melalui sistem dan prosedur yang berlaku di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Salatiga

5. Rahmi Izzati Sri Nurhayati Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, yang berjudul: Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia, PSAK 107, PAPSI 2013, Dan FAS 8 (Studi Kasus Pada Bank XYZ).

Berdasarkan analisis penulis terhadap fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, No.27/DSN-MUI/III/2002, dan No. 56/DSN-MUI/V/2007 serta Perjanjian IMBT pada Bank XYZ, dapat disimpulkan bahwa transaksi IMBT pada Bank XYZ belum sepenuhnya sesuai dengan fatwa DSN terkait. Ketidaksihesuaian tersebut terletak pada kewajiban Bank dalam pembiayaan IMBT dan keberadaan wa'ad yang mengikat untuk pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa. Secara tersurat, ketentuan mengenai objek akad pada Fatwa DSN di atas telah terpenuhi dalam akad IMBT pada Bank XYZ. Namun, mekanisme perolehan objek ijarah yang tidak sesuai dengan syariat merupakan hal yang substansial dan merusak akad. Objek akad adalah salah satu rukun akad yang harus dipenuhi agar tercapainya akad yang sah.

Selain analisis terhadap fatwa-fatwa di atas, penulis juga melakukan analisis terhadap beberapa fatwa yang berkaitan dengan penerapan IMBT pada Bank XYZ. Diantaranya adalah fatwa mengenai sale and lease back dan ganti rugi (ta'widh). Selain itu, pelaksanaan KPR iB XYZ juga menggunakan fitur-fitur lainnya, seperti pembiayaan untuk take over dan renovasi atau refinancing

**Tabel 2.1 Kajian Terdahulu**

No	Nama Penulis	Judul Skripsi	Persamaan	Perbedaan
1	Didik Hijrianto, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang, 2010.	Pelaksanaan Akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> pada PT. Bank Muamalat Cabang Mataram	Persamaannya terletak pada akad yang diteliti dimana keduanya sama-sama meneliti mengenai pelaksanaan akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .	Perbedaannya terdapat pada apa yang diteliti mengenai akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> ini. Penelitian Didik Hijrianto ini menganalisis tentang bentuk akad apa yang digunakan pada akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> yang ada di PT. Bank Muamalat Cabang Mataram. Sedangkan penulis meneliti tentang kesesuaian penerapan akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah KCP Majalaya dengan Fatwa DSN-MUI.

2	Nadia Latifah, Program D3 Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Walisongo Semarang, 2013.	Penerapan Akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i> pada Pembiayaan di BMT Bismillah Cabang Ngadirejo Temanggun	Nadia Latifah dan penulis samasama meneliti bagaimana penerapan akad <i>IjarahMuntahiya Bittamlik.</i>	Perbedaannya yaitu penelitian Nadia Latifah selain meneliti bagaimana penerapan akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> pada pembiayaan di BMT Bismillah Ngadirejo juga Meneliti bagaimana kendala yang ada dalam pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> ini.
3	Ani Januartini, Konsentrasi Perbankan Syariah, Jurusan Muamalat, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011.	Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Produk <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk	Persamaan dari penelitian ini yaitu mengenai prosedur pelaksanaan pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik.</i>	Ani Januartini melakukan penelitian tentang pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> mengenai penyebab adanya nasabah yang bermasalah dan solusi yang dilakukan pada Bank Muamalat Indonesia. Sedangkan penulis meneliti

				kesesuaian antara akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> yang diterapkan dalam produk pembiayaan dengan Fatwa DSN-MUI yang ada di Bank BRI Syariah KCP Majalaya.
4	Musrina, Program Studi D3 Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga, 2014	Analisi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) MUAMALAT iB Pembelian DI BANK MUAMALAT INDONESIA (BMI) Cabang Pembantu Salatiga	Persamaannya dengan penelitian saya adalah pada produk yang digunakan yaitu KPR iB dibank muamalah	Pada penelitian Musrina melakukan penelitian yang berbeda tempat dengan penelitian yang saya lakukan, yaitu saya lokus penelitiannya di bank muamalah KC Medan Balai Kota, sedangkan Musrina penelitiannya di KCP salatiga, serta tahun penelitian yang berbeda
5	Rahmi Izzati Sri Nurhayati Program Studi	Analisis Penerapan Transaksi	Persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama	Pada penelitian rahmi melakukan penelitian yang

<p>Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia</p>	<p>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI, Peraturan BankIndonesia, PSAK 107, PAPSI 2013, Dan FAS 8 (Studi Kasus Pada BankXYZ)</p>	<p>membahas tentang penerapan <i>ijarah</i> <i>muntahiya</i> <i>bittamlik</i> baerdasarkan fatwa DSN-MUI</p>	<p>berbeda tempat dengan penelitian yang saya lakukan, yaitu saya lokus penelitiannya di bank mualamah KC Medan Balai Kota, sedangkan rahmi BankXYZ)</p>
---	--	--	--

Adapun yang membedakan penelitian saya dengan penelitian terdahulu yaitu terletak pada konsentrasi kajiannya adalah dalam penyelesaian penarikan objek sewa. Perbedaan penelitian yang penulis kemukakan adalah dari segi waktu penelitian. Penelitian terdahulu merupakan penelitian yang sudah berlalu bertahun-tahun. Tempat penelitian yang dilakukan penulis berada di Bank Muamalat KC Medan Balai Kota. Dan berkonsentrasi dalam menganalisa antara implementasi transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada produk KPR iB muamalat PT Bank Muamalat KC Medan Balai Kota dengan Fatwa DSN-MUI.

### BAB III

#### METODOLOGI PENELITIAN

##### A. Pendekatan Penelitian

Untuk mendapatkan data-data yang sebaiknya, kemudian ditempuhlah teknik-teknik tertentu diantaranya yang paling utama ialah *research* yakni mengumpulkan bahan dengan membaca buku-buku, jurnal dan bentuk-bentuk bahan lain atau yang lazim disebut dengan penyelidikan kepustakaan (*Library research*) adalah salah satu penelitian melalui perpustakaan.<sup>30</sup>

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis pendekatan kualitatif serta data-data pendukung lainnya seperti literature, buku, skripsi dan ssebagainya. Menurut Robert Bogdan dan Steven J.Taylor, metodologi kualitatif adalah sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.<sup>31</sup>

Dapat dikatakan juga bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan lain-lain secara *holistic* dan dengan cara mendiskripsikan dengan sebuah susunan kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan dengan berbagai metode alamiah.<sup>32</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas peneliti menggunakan metode pendekatan deskriptif sebagai alat untuk mengetahui makna yang sebenarnya dengan implementasi yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat tersebut. Oleh karena itulah penelitian akan berusaha untuk mencari dan mengumpulkan data, menyusun, menggunakan serta menafsirkan data yang sudah ada, dengan tujuan membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, factual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena diselidiki.

---

<sup>30</sup>Sutrisno Hadi, *Metodologi Penelitian Research*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2012), h.12

<sup>31</sup>Robert Bogdan dan Steven J. Taylor, *Introdustion to Qualitative Research Methods*(New York: Delhi Publising Co.,Inc.,1975), h. 4

<sup>32</sup>Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), h. 54

## **B. Lokasi Penelitian**

Adapun tempat yang dijadikan sebagai objek dalam penelitian ini adalah PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota. Di bank inilah peneliti menjadikan tempat tersebut sebagai analisis data-data untuk mengetahui penerapan transaksi *Ijarah Muntiyah Bittamlik* telah diterapkan sesuai dengan konseptual atau hanya sekedar teori saja.

## **C. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian merupakan benda atau orang tempat data untuk variabel penelitian melekat, dan yang dipermasalahkan. Subjek sebagai sumber data atau sebagai informan sebaiknya memenuhi kriteria berikut ini:

1. Mereka yang menguasai atau memahami sesuatu melalui proses enkulturasi, sehingga itu bukan sekedar diketahui tetapi juga dihayati.
2. Mereka yang tergolong masih sedang berkecimpung atau terlihat pada kegiatan yang tengah diteliti
3. Mereka yang mempunyai waktu memadai waktu untuk dimintai informasi.<sup>33</sup>

Dalam penelitian ini, yang menjadi subjek penelitian adalah pihak dari bank syariah yang berkompeten, yang dapat memberikan informasi terkait variabel penelitian seperti staf bank muamalat atau front liner.

## **D. Teknik Dan Instrumen Pengumpulan Data**

### **1. Wawancara**

Wawancara adalah proses Tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keteranganketerangan.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif. Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), h. 293

<sup>34</sup>Cholid Narbuko, dkk, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksar, 2016), h. 83

Dalam melakukan wawancara, penulis menggunakan teknik wawancara ini yang tujuannya untuk mewawancarai pihak-pihak yang berkompeten dan berwenang dalam memberikan data mengenai pembiayaan dengan akad *Irah Muntahiya Bittamlik* dalam KPR. Wawancara dilakukan dengan pihak PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota.

## 2. Pengamatan

Teknik yang dilakukan peneliti adalah dengan mendatangi langsung kantor PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota. Peneliti dapat mengumpulkan sekunder mengenai ketentuan-ketentuan pembiayaan *IMBT* yang diterapkan oleh bank tersebut.

## 3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder yang bersumber dari kantor PT. Bank Muamalat KC Balai Medan Balai Kota dan bank Muamalat lain yang terkait.

Studi dokumen kajian dari bahan documenter yang tertulis bias berupa teks, surat kabar, majalah, surat-surat, film, catatan harian, naskah, artikel dan sejenisnya, bahan juga dapat berasal dari pikiran seseorang yang tertuang dalam buku atau naskah-naskah yang terpublikasikan.

## **E. Analisis Data**

Menurut miles dan huberman, analisis data terdiri atas tiga sub proses yang saling terkait yaitu *Reduksi data*, penyajian data, dan pengambilan kesimpulan. Adapun yang dimaksud dengan *Reduksi data* adalah kesemestaan potensi yang dimiliki oleh data disederhanakan dalam sebuah metode antisipatoris. Hal ini dilakukan ketika peneliti menentukan kerangka kerja konseptual, pertanyaan penelitian, kasus, dan instrument penelitian yang digunakan. Penyajian data adalah sebagai konstruk informasi padat terstruktur yang memungkinkan pengambilan kesimpulan dan penerapan aksi.

Penyajian data lebih terfokus meliputi ringkasan terstruktur dan siopsis, deskripsi singkat. Pengambilan kesimpulan dan verifikasi ini melibatkan peneliti dalam

proses interpretasi, penetapan makna dari data yang tersaji. Jadi ketika data informasi telah dirangkum, dikelompokkan, diseleksi, dan saling dihubungkan, kita bias melakukan proses “*transformasi data*” Proses ini dilakukan *sebelum* tahap pengumpulan data persisnya pada saat menentukan rancangan dan perencanaan penelitian, kemudian *sewaktu* proses pengumpulan data sementara dan analisis awal, serta *setelah* tahap pengumpulan data akhir.<sup>35</sup>

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu menggambarkan dan memaparkan penerapan *ijarah muntahiya bittamlik* pada PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota yang kemudian dianalisa dengan Fatwa DSN-MUI untuk mengambil kesimpulan.

---

<sup>35</sup>Norman. K. Denzin, dkk, *Hanbook Of Qualitative Research* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), h. 592

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

##### **1. Sejarah PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota**

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk memulai perjalanannya sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi'us Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk- produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance).

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di

Malaysia. Hingga saat ini, Bank telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS).

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infakdan Sedekah (ZIS).

Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”.<sup>36</sup>

## **2. Visi Dan Misi Bank Muamalat**

### **a. Visi.**

“Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional”

### **b. Misi.**

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia

---

<sup>36</sup> Bank Muamalat, *Profil Bank Muamalat*, <https://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat>. Diunduh pada tanggal 11 Juni 2020

yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

### **3. Ruang Lingkup Bidang Usaha**

Ruang lingkup bidang usaha PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota, menawarkan produk-produk sebagai berikut:

#### **a. Produk Penghimpunan Dana**

##### **1) Tabungan iB Hijrah**

Tabungan iB Hijrah adalah tabungan nyaman untuk digunakan kebutuhan transaksi dan berbelanja dengan kartu Shar-E debit yang berlogo Visa plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja di merchant lokal dan luar negeri. Dilengkapi dengan berbagai ragam layanan seperti realtime transfer/SKN/RTGS, isi ulang Prabayar, bayar tagihan listrik, tagihan kartu pasca bayar, pembelian tiket dan pembayaran ZIS (zakat, infaq, sedekah) dengan Tabungan iB Muamalat melalui mobile banking dan internet banking.

##### **2) Tabungan iB Hijrah Valas**

Tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

##### **3) TabunganKu**

TabunganKu adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan.

#### **b. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan)**

##### **1) KPR Muamalat iB**

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take-over) KPR dari bank lain dengan Dua pilihan akad

yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).

2) iB Muamalat Pensiun

iB Muamalat Pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umroh. Termasuk *take over* pembiayaan pensiun dari bank lain. Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau *ijarah* multijasa

3) iB Muamalat Multiguna

Merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah. Dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *ijarah* Multijasa (sewa jasa).

- a) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri secara bersama dengan sumber penghasilan diakui secara bersama (*joint income*).
- b) Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa.
- c) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat

c. Layanan

1) Layanan Muamalat Cash Management

Merupakan fasilitas Internet Banking untuk nasabah Perusahaan yang memungkinkan nasabah memonitor maupun melakukan transaksi perbankan atas seluruh rekening yang berada di cabang Bank Muamalat di Indonesia secara Realtime Online.

## 2) Jasa Layanan *Escrow*

Dalam bertransaksi bisnis, sering dijumpai situasi dimana adanya satu atau sejumlah pihak yang terlibat dalam transaksi bisnis memiliki klaim atau kepentingan atas sejumlah dana, baik sebagai jaminan pembayaran transaksi atau sebagai agunan transaksi bisnisnya. Bank Muamalat Indonesia menghadirkan Jasa Layanan *Escrow* dimana Bank Muamalat Indonesia bertindak sebagai agen yang ditunjuk untuk mengelola, memantau, dan mengendalikan *Escrow Account* nasabah secara berkesinambungan. Rekening tersebut diperlakukan secara khusus dan dikelola sesuai dengan keinginan Anda yang dituangkan dalam Akad.

## 3) Layanan *Cash Pick-up and Delivery*

Untuk layanan pengantaran ataupun penjemputan uang tunai dan warkat bilyet giro dari dan ke lokasi usaha Anda, kami menyediakan *Cash Pick Up and Delivery Services* ini merupakan solusi kebutuhan anda terhadap layanan collection terutama yang berasal dari cash.

Sedangkan *Cash Delivery Services* merupakan layanan pengantaran uang tunai dan warkat bilyet giro ke lokasi usaha Anda yang disediakan oleh Bank Muamalat Indonesia. *Cash Pick Up Services* Layanan penjemputan uang tunai dan warkat bilyet giro dari lokasi usaha Anda yang disediakan Bank Muamalat Indonesia. Dengan solusi *Cash Pick Up and Delivery Services*, kebutuhan cash collection Anda dapat terpenuhi melalui sistem:

### a. *Said to Contain*.

Proses pengantaran atau penjemputan uang tunai atau warkat bilyet giro dilakukan secara bundle dan uang yang tidak dapat di-bundle sesuai ketentuan akan dihitung secara rinci oleh pihak vendor.

b. Count on Site.

Proses pengantaran atau penjemputan uang tunai atau warkat bilyet giro dilakukan dengan cara menghitung uang secara rinci per lembar di lokasi usaha Anda.

#### **4. Gambaran Umum Produk KPR IB Muamalat**

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain.

Peruntukkan untuk perorangan (Warga Negara Indonesia) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

a. Fitur Unggulan

- a) Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun
- b) Uang muka minimal 10%
- c) Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan
- d) Plafond hingga Rp 25 miliar
- e) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda
- f) Dapat digunakan untuk
- g) Pembelian rumah/ruko/kios/apartemen baru maupun bekas
- h) Take Over KPR/pembiayaan sejenis dari bank lain.

b. Fitur Umum

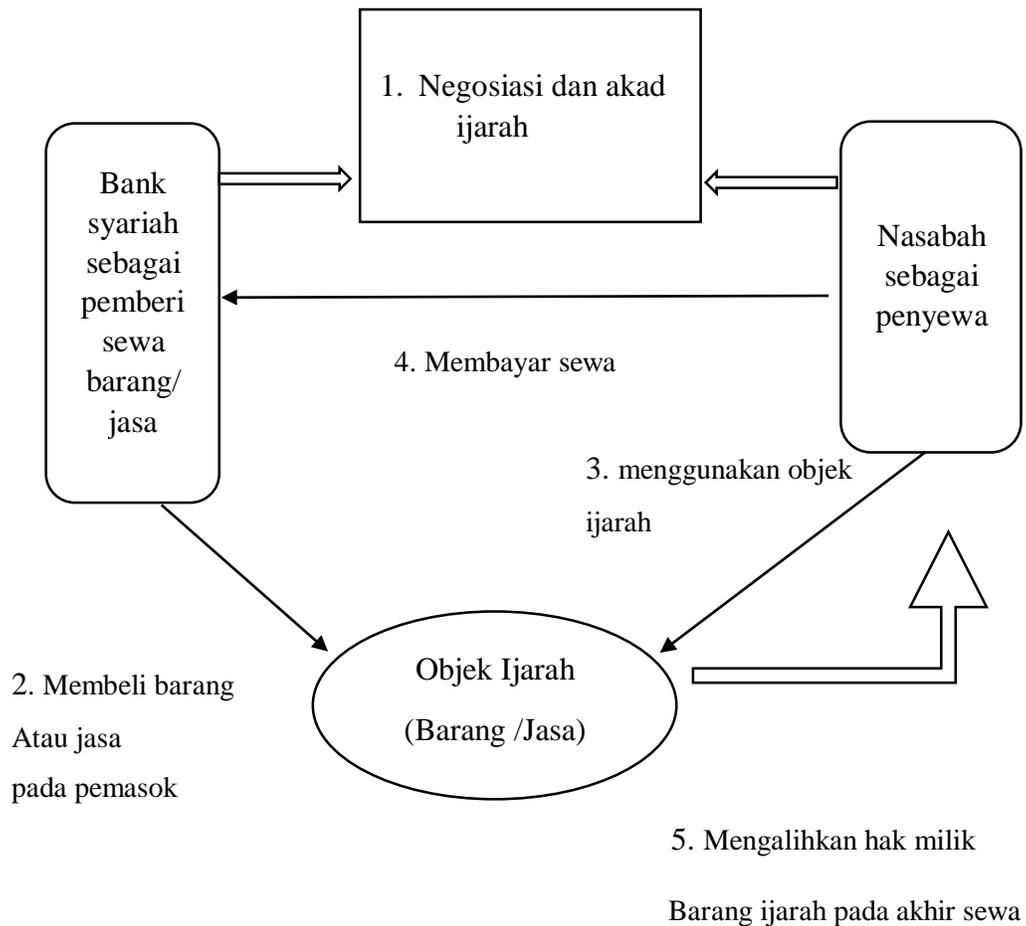
- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan akad yaitu akad Murabahah dan akad Musyarakah Mutanaqisah (kerjasama sewa)
- 2) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (Joint Income)

- 3) Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau profesional
  - 4) Untuk akad Murabahah dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan angunan tambahan yang diterima oleh Bank
  - 5) Dilindungi asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila meninggal dunia
  - 6) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat.
- c. Persyaratan Calon Nasabah
- Perorangan (WNI) dengan semua jenis pekerjaan Karyawan Tetap, Karyawan Kontrak, Wiraswasta, Guru, Dokter dan Profesional lainnya.
- d. Persyaratan Administratif untuk Pengajuan
- a) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
  - b) Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga
  - c) Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan di atas Rp 100 juta
  - d) Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah)
  - e) Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/ karyawan)
  - f) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir
  - g) Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir
  - h) Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional)
  - i) Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli, SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.

Bank-bank Islam yang mengoperasikan produk *ijarah*, bisa melakukan *leasing*, baik dalam bentuk *operating* maupun *financial lease*. Akan tetapi pada umumnya, bank-bank tersebut lebih banyak

menggunakan *ijarah muntahiya bittamlik* (sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa) karena lebih sederhana dari sisi pembukuan, selain itu bank pun direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya

**Gambar 4.1 Skema Implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik***



Adapun alur transaksi yang dilakukan dengan sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan *ijarah* dengan mengisi formulir permohonan. Berbagai informasi yang diberikan selanjutnya diverifikasi kebenarannya dan dianalisis kelayakannya oleh bank syariah.
2. Sebagaimana difatwakan oleh DSN, bank selanjutnya menyediakan objek sewa yang akan digunakan nasabah.
3. Nasabah menggunakan barang atau jasa yang disewakan sebagaimana yang disepakati dalam kontrak.
4. Nasabah penyewa membayar *fee* sewa kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan akad sewa.
5. Pada transaksi *IMBT*, setelah masa *ijarah* selesai, bank sebagai pemilik barang dapat melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa.<sup>37</sup>

## **B. Hasil Penelitian**

### **1. Pedoman Wawancara**

1. Bagaimana mekanisme penerapan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada produk KPR iB Muamalat?
2. Bagaimana proses penerapan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada produk KPR iB muamalat Bank Muamalat KC Medan Balai Kota?
3. Apa-apa saja syarat untuk pengajuan penggunaan produk pembiayaan KPR iB Muamalat?
4. Siapa saja orang yang wajib hadir (terlibat) dalam proses pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik*?
5. Kapan akad *ijarah* dan akad jual beli dilakukan dalam *ijarah muntahiya bittamlik*?
6. Bagaimana urutan akad dalam *ijarah muntahiya bittamlik*?

---

<sup>37</sup>Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Jakarta selatan: Salemba Empat, 2014), h.

7. Bagaimana proses jual beli antara bank dengan pihak ketiga (*developer*)?
8. Apa bentuk tanda jadi antara pihak bank dengan supplier pada saat pembelian rumah tersebut?
9. Kapan akad Wa'ad terjadi dalam perjanjian (klausul) akad *ijarah muntahiya bittamlik*?
10. Apakah akad yang dilakukan atau digunakan pada pembiayaan *Ijarah mintahiya bittamlik* sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/IV/IV/2002?
11. Apakah rukun dan syarat pembiayaan *Ijarah mintahiya bittamlik* udah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002?

## **2. Hasil Wawancara dengan Informan PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota**

**NAMA : Doni Setyodewo**  
**JABATAN : Operation Officer**

1. Peneliti: Bagaimana mekanisme penerapan akad *Ijarah mintahiya bittamlik* Dibank Muamalat?

Informan: Nama akad yang digunakan bank muamalah dalam menerapkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam transaksi pembiayaan adalah akad pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*. Berikut ini adalah akad perjanjian yang digunakan dalam transaksi yang sebenarnya terjadi dibank muamalat KC Medan Balai Kota. Akad ini terdiri dari 27 pasal, yaitu:

- a. Pasal 1 Definisi
- b. Pasal 2 Pokok Akad
- c. Pasal 3 Penyerahan Objek Sewa
- d. Pasal 4 Jangka Waktu dan Harga Sewa
- e. Pasal 5 Syarat Realisasi

- f. Pasal 6 Tata Cara Pembayaran
- g. Pasal 7 Biaya, Potongan Dan Pajak-Pajak
- h. Pasal 8 Denda
- i. Pasal 9 Berakhirnya Masa Sewa
- j. Pasal 10 Pengakuan Hutang Dan Penyerahan Agunan
- k. Pasal 11 Agunan
- l. Pasal 12 Penggunaan Dan Pungutan
- m. Pasal 13 Kewajiban Pemeliharaan
- n. Pasal 14 Tambahan Peralatan Dan Pengawasan
- o. Pasal 15 Peristiwa Cidera Janji
- p. Pasal 16 Akibat Cidera Janji
- q. Pasal 17 Pernyataan Dan Jaminan Nasabah
- r. Pasal 18 Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah
- s. Pasal 19 Risiko Pasal 20 Asuransi
- t. Pasal 21 Force Majeure
- u. Pasal 22 Pengawasan Dan Pemeriksaan
- v. Pasal 23 Hukum Yang Berlaku
- w. Pasal 24 Penyelesaian Perselisihan
- x. Pasal 25 Persyaratan Khusus
- y. Pasal Pasal 26 Surat Menyurat
- z. Pasal 27 Ketentuan Penutup

Selain perjanjian yang dibuat dalam akad, bank akan membeli rumah yang ingin disewa oleh nasabah. Kemudian bank melakukan akad *ijarah* dengan nasabah serta pembayaran harga sewa sesuai jangka waktu yang sudah disepakati. Adanya *waad* (janji) pemindahan kepemilikan kepada nasabah yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai

Untuk penerapan akad *Ijarah mintahiya bittamlik* pada dasarnya proses penerapan sesuai dengan fatwa DSN-MUI, namun

Selain perjanjian yang dibuat dalam akad, bank akan membeli rumah yang ingin disewa oleh nasabah, dengan tujuan mengambil alih kepemilikan rumah tersebut agar menjadi milik bank.

2. Peneliti: Bagaimana proses penerapan akad *Ijarah mintahiya bittamlik* di bank muamalat?

Informan: Pada dasarnya bank sudah mengambil alih kepemilikan rumahnya dalam bentuk jual beli. Bank membeli rumah yang ingin disewa oleh nasabah. Kemudian disewakan sambil dicicil atau bayar diakhir. Bank melakukan akad *ijarah* dengan nasabah serta pembayaran harga sewa sesuai jangka waktu yang sudah disepakati. Adanya *waad* (janji) pemindahan kepemilikan kepada nasabah yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

3. Peneliti: Apa saja syarat-syarat untuk pengajuan pembiayaan akad *IMBT* apa aja pak?

Informan: Untuk syarat-syarat pembiayaan pada dasarnya sama baik analisis maupun dokumen-dokumen yang digunakan, sesuai dengan ketentuan dengan peratutan OJK.

Adapun beberapa syarat-syarat yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan *Ijarah Muntahiya bittamlik* di bank muamalah KC Medan Balai Kota adalah:

- a) Profil Nasabah
- b) Jenis Usaha
- c) Slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai atau karyawan).
- d) Laporan keuangan atau laporan usaha 2 tahun terakhir
- e) Bukti legalitas jaminan
- f) FC NPWP
- g) KTP dan KK
- h) FC surat menikah ( bila sudah menikah)

- i) Jumlah Pembiayaan yang dibutuhkan
- j) Tujuan penggunaan pembiayaan
- k) Jangka waktu pembiayaan

Setelah melengkapi persyaratan selanjutnya dokumen-dokumen persyaratan tersebut di serahkan kepada Bank Muamalat yang akan melakukan verifikasi dokumen calon nasabah. Apabila calon nasabah dinyatakan layak oleh bank maka bank akan memberikan surat persetujuan pembiayaan kepada calon nasabah dan apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah dan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan. Setelah calon nasabah dinyatakan layak maka Bank Muamalat dan calon nasabah akan melakukan akad (pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan). Sebelum pencairan fasilitas pembiayaan nasabah wajib menyediakan dana minimal sebesar seluruh biaya-biaya yang timbul di rekening nasabah, biaya tersebut akan didebet oleh bank dari rekening nasabah Muamalat.

4. Peneliti: Siapa saja orang yang wajib hadir (terlibat) dalam proses pelaksanaan akad akad *Ijarah mintahiya bittamlik*?

Informan: Ada tiga pihak yang wajib hadir pada saat akad, yaitu:

- a. Pihak nasabah (suami dan istri)
- b. Pihak Bank. Biasanya relationship manager (RM), dan bagian ligel dua orang.
- c. Pihak notaris biasanya 2 orang sebagai saksi.

Kemudian kalau untuk bank muamalat sendiri biasanya proses akad harus didalam ruangan yang tertutup dan dilengkapi dengan CCTV sebaga alat perekam dan penguat bukti. Pada dasarnya pihak bank harus menjelaskan terlebih dahulu akad yang digunakan dan menjelaskan konsep syariah dari akad tersebut

5. Peneliti: Kapan akad *ijarah* dan akad jual beli dilakukan dalam *ijarah muntahiya bittamlik*?

Informan: Akad *ijarah* dilakukan dalam pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* yaitu ketika akad *ijarah* ditandatangani oleh nasabah yang dihadiri oleh pihak-pihak tertentu yang berfungsi sebagai saksi dalam perjanjian akad *ijarah* tersebut. Nah, kalau untuk jual beli ini dilakukan ketika bank membayar objek sewa dengan tujuan agar rumah tersebut menjadi hak milik bank.

6. Peneliti: Bagaimana urutan akad dalam *Ijarah mintahiya bittamlik*?

Informan: Untuk akad yang pertama kali digunakan adalah akad *ijarah* dulu, namun antara teori dan praktik biasanya seringkali berbeda. Nah dalam pembiayaan inikan nasabah yang ingin menyewa rumah tapi nasabahnya tidak memiliki dana langsung, maka nasabah mengajukan pembiayaan dengan konsep sewa. Pada dasarnya nasabah telah mengambil alih kepemilikan rumah tersebut dalam bentuk jual beli yang dilakukan oleh bank dengan *developer*, karena *developer* tidak akan melepas rumahnya kalau tidak dibayar oleh bank, maka pihak bank mengambil alih terlebih dahulu rumah itu hingga menjadi aset milik bank dari *developer* kemudian disewakan (*ijarah*) kepada nasabah. Sambil bank mencicil atau bayar diakhir.

7. Peneliti: Bagaimana proses jual beli antara bank dengan pihak ketiga (*developer*)?

Informan: Proses jual beli antara bank dengan *developer* adalah bank membeli rumah kepada *developer* dan akan dibalik namakan langsung kepada nasabah, karena kalau dibalek namakan kebank, maka akan dua kali kena pajak. Tapi sebenarnya karena bank tidak membutuhkan rumahnya, maka dibuat atas nama nasabah. adapun bentuk buktinya adalah dimana bank berjanji akan membayar rumah tersebut kepada si

developer secara tunai. Tapi setelah setelah sertifikatnya dipecah bank meminta agar membalik namakan kepada nasabah.

8. Peneliti: Apa bentuk tanda jadi antara pihak bank dengan developer dan bukti kepemilikan bank pada saat pemelian rumah tersebut?

Informan: Sekarang kita cerita hukum negara (*syariah*). Secara hukum *syariahnya*, kalau membeli rumah dari *developer* dan dinyatakan sebagai nama bank, biasanya dalam praktiknya ada yang namanya pajak, PBH dan lain-lain, nah biasanya kalau dalam aplikasinya langsung memang hal ini akan dibalik namakan kepada *Nasabah*. Karena kalau dibuat atas nama bank, maka bank akan kena pajak dua kali, dikarenakan bank tidak membutuhkan rumah tersebut. Oleh karena itulah rumah tersebut dibalik namakan secara langsung dan diwaktu yang bersamaan atas nama nasabah.

Secara konsep syariah nya adalah pihak bank membeli rumah tersebut sebagai buktinya bank akan membayar kepada *sideveloper*. Tapi setelah sertifikatnya dipecah mohon dibalik namakan kepada nasabah. Kenapa bukan atas nama bank muamalat? Karena diakhir pembiayaan harus membalik namakan lagi ke nasabah.

Jadi intinya adapun bentuk tanda jadi antara bank dengan *developer* adalah adanya Sertifikat rumah dan mengatasmamakan sertifikat tersebut atas ke nasabah. Dan adapun bukti kepemilikan bank adalah dengan adanya bukti pembayaran atau bukti secara tertulis

9. Peneliti: Kapan akad *Wa'ad* diucapkan dalam perjanjian akad akad *Ijarah mintahiya bittamlik*?

Informan: Biasanya untuk akad sudah dijelaskan diawal, pada saat bank menyewakan rumah tersebut kepada nasabah di sertai janji untuk pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

10. Peneliti: Apakah akad yang dilakukan atau digunakan pada pembiayaan *Ijarah mintahiya bittamlik* sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/IV/IV/2002?

Informan: akad yang diterapkan dibank syariah pada hakikatnya telah diatur semua dalam Fatwa DSN-MUI dan juga diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Artinya bank akan patuh terhadap fatwa-fatwa yang diputuskan oleh Dewan Syariah Nasional dalam bentuk fatwa yang dikeluarkan dengan cara mengikuti aturan tersebut serta mengikuti prosedur dari pihak OJK.

11. Peneliti: Apakah rukun dan syarat pembiayaan *Ijarah mintahiya bittamlik* sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002?

Informan: secara umum pembiayaan akad *Ijarah mintahiya bittamlik* yang dibuat oleh bank muamalah telah memenuhi rukun dan syarat murabahah yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002

## **C. PEMBAHASAN**

### **1. Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR iB Muamalah KC Medan Balai Kota**

Dalam kegiatan penyaluran dana kepada nasabah atau yang disebut dengan pembiayaan, salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan adalah akad *ijarah muntahiya bittamlik*. *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *Ijarah* biasa.

Dengan adanya produk pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* menjadi solusi bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan bukan sekedar untuk produktif saja, melainkan bisa untuk pembiayaan konsumtif. Prinsip *Ijarah* dapat dilakukan pada semua jenis pembiayaan penuh.

Pembiayaan penuh merupakan talangan dana untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran sewa tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

Akad *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan salah satu bentuk akad yang digunakan dalam pembiayaan di PT Bank Muamalat KC Medan Balai Kota. Penerapan akad tersebut diharapkan dapat memudahkan nasabah dalam memenuhi kebutuhan agar dapat memiliki rumah. Dalam implementasi pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota, selain melakukan akad *ijarah*, bank juga melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* untuk pemindahan kepemilikan rumah yang dilakukan setelah selesai pembayaran sewa berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati. Dalam hal ini kepemilikan rumah tersebut akan berpindah dari kepemilikan bank kepada nasabah sesuai dengan prosedur perjanjian yaitu pemindahan kepemilikan terhadap aset dilakukan diakhir setelah masa pembayaran sewa selesai. Namun dalam implementasi pembiayaan ini bank terlebih dahulu melakukan transaksi jual beli dengan pihak ketiga (*developer*), baru kemudian melakukan akad *ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik*

Dalam implementasi pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* berikut ini adalah akad perjanjian yang digunakan dalam transaksi yang sebenarnya terjadi di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota.

#### 1. Profil Akad *Ijarah*

Nama yang digunakan oleh Bank Muamalat dalam menerapkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam transaksi pembiayaan adalah akad pembiayaan *ijarah*. Akad ini terdiri dari 27 (dua puluh tujuh) pasal yang terdiri dari:

- 1) Pasal 1 Definisi
- 2) Pasal 2 Pokok Akad
- 3) Pasal 3 Penyerahan Objek Sewa
- 4) Pasal 4 Jangka Waktu dan Harga Sewa

- 5) Pasal 5 Syarat Realisasi
- 6) Pasal 6 Tata Cara Pembayaran
- 7) Pasal 7 Biaya, Potongan Dan Pajak-Pajak
- 8) Pasal 8 Denda
- 9) Pasal 9 Berakhirnya Masa Sewa
- 10) Pasal 10 Pengakuan Hutang Dan Penyerahan Agunan
- 11) Pasal 11 Agunan
- 12) Pasal 12 Penggunaan Dan Pungutan
- 13) Pasal 13 Kewajiban Pemeliharaan
- 14) Pasal 14 Tambahan Peralatan Dan Pengawasan
- 15) Pasal 15 Peristiwa Cidera Janji
- 16) Pasal 16 Akibat Cidera Janji
- 17) Pasal 17 Pernyataan Dan Jaminan Nasabah
- 18) Pasal 18 Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah
- 19) Pasal 19 Risiko
- 20) Pasal 20 Asuransi
- 21) Pasal 21 Force Majeure
- 22) Pasal 22 Pengawasan Dan Pemeriksaan
- 23) Pasal 23 Hukum Yang Berlaku
- 24) Pasal 24 Penyelesaian Perselisihan
- 25) Pasal 25 Persyaratan Khusus
- 26) Pasal Pasal 26 Surat Menyurat
- 27) Pasal 27 Ketentuan Penutup

Secara umum perjanjian *ijarah munthiya bittamlik* yang dibuat oleh Bank Muamalat telah memenuhi rukun dan syarat *ijarah munthiya bittamlik* dengan rinci sebagai berikut:

1) Rukun *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

**Tabel 4.1 Rukun *Ijarah Muntahiya Bittamlik***

No	Rukun <i>IMBT</i>	Keterangan
1	Penyewa ( <i>Musta'jir</i> )	Nasabah
2	Pemilik Objek Sewa ( <i>Mu'ajjir</i> )	Bank Muamalah KC Medan Balai Kota
3	Objek Sewa( <i>Ma'jur</i> )	Barang yang dijadikan objek dalam akad <i>IMBT</i>
4	Ijab Qabul	Dalam bentuk akad/ perjanjian

2) Syarat *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

**Tabel 4.2 Syarat *Ijarah Muntahiya Bittamlik***

No	Syarat <i>IMBT</i>	Keterangan
1	Objek	Objek <i>IMBT</i> akan berpindah kepemilikannya pada akhir akad yaitu dari tangan pemilik ketangan penyewa dikarenakan adanya pembelian bertahap. Penyewa tidak dibenarkan menjual objek sewa kepada pihak lain selama akad <i>IMBT</i> masih berlangsung.
2	Pernyataan akad	Pihak yang berakad harus menyatakan dengan jelas bahwa akad yang dilakukan tersebut merupakan akad <i>IMBT</i>

3	Perpindahan kepemilikan	Proses perpindahan kepemilikan hanya boleh dilakukan apabila masa IMBT telah berakhir
4	Angsuran	Pembayaran bertahap yang dilakukan oleh penyewa akan dihitung sebagai harga dari objek IMBT

Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan salah satu jenis akad yang digunakan oleh bank muamalat dalam kegiatan penyaluran pembiayaannya. Jenis produk pembiayaan yang dilakukan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah kredit pemilikan rumah (KPR).

Adapun beberapa syarat-syarat yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan Ijarah Muntahiya bittamlik di bank muamalah KC Medan Balai Kota adalah:

- a) Profil Nasabah
- b) Jenis Usaha
- c) Slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai atau karyawan).
- d) Laporan keuangan atau laporan usaha 2 tahun terakhir
- e) Bukti legalitas jaminan
- f) FC NPWP
- g) KTP dan KK
- h) FC surat menikah ( bila sudah menikah)
- i) Jumlah Pembiayaan yang dibutuhkan
- j) Tujuan penggunaan pembiayaan
- k) Jangka waktu pembiayaan

Setelah melengkapi persyaratan selanjutnya dokumen-dokumen persyaratan tersebut di serahkan kepada Bank Muamalat yang akan melakukan verifikasi dokumen calon nasabah. Apabila calon nasabah dinyatakan layak oleh bank maka bank akan memberikan surat persetujuan pembiayaan kepada calon nasabah dan apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah dan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan. Setelah calon nasabah dinyatakan layak maka Bank Muamalat dan calon nasabah akan melakukan akad (pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan). Sebelum pencairan fasilitas pembiayaan nasabah wajib menyediakan dana minimal sebesar seluruh biaya-biaya yang timbul di rekening nasabah, biaya tersebut akan didebet oleh bank dari rekening nasabah Muamalat.

**2. Hasil Penerapan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota berdasarkan fatwa DSN-MUI 27/DSNMUI/III/2002**

**Tabel 4.3 Analisis Kesesuaian Penerapan IMBT DiBank Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI**

No	Fatwa DSN-MUI	Bank Muamalat KC Medan Balai Kota	Hasil Analisis	
			Ya	Tidak
1	Pihak yang melakukan <i>al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik</i> harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan	Pihak bank melakukan jual beli terlebih dahulu sebelum akad ijarah dilakukan, pemindahan		✓

	kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai	kepemilikan dilakukan diawal akad pada saat bank melakukan pembayaran atas objek sewa		
2.	Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad <i>Ijarah</i> adalah <i>wa'ad</i> (الوعد) yang hukumnya tidak mengikat.	Bank Muamalah menerapkan waad dengan tujuan tidak mengikat	✓	
3	Penyelesaian masalah kewajiban dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah	Bank menyelesaikan masalah kewajibank melalui Badan Arbitrase Syariah	✓	
4	Berdasarkan fatwa menyebutkan pihak bank yang menanggung segala biaya pemeliharaan barang selama masa akad	Berdasarkan hasil analisis banyak hanya menanggung biaya pemeliharaan diawal akad saja		✓

5	Waad pemindahan kepemilikan ( <i>IMBT</i> ) diucapkan saat ijarah ditanda tangani	Bank menyewakan rumah tersebut kepada nasabah di sertai janji untuk pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.		✓
6	rukun dan syarat pembiayaan <i>Ijarah mintahiya bittamlik</i> juga berlaku pada <i>Ijarah</i>	Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam ijarah juga berlaku dalam imbt	✓	
7	Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa	Pihak nasabah (suami dan istri), Pihak Bank. Biasanya relationship manager (RM), dan bagian ligel dua orang, Pihak notaris biasanya 2 orang sebagai saksi.	✓	

Dewan Syari'ah Nasional (DSN) merupakan sebuah lembaga yang berada di bawah naungan Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang dipimpin oleh Ketua Umum MUI. Fungsi utama Dewan Syari'ah Nasional (DSN) adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syari'ah agar sesuai dengansyariat Islam.

Untuk keperluan pengawasan, Dewan Syari'ah Nasional (DSN) membuat garis panduan pada produk syari'ah yang diambil dari sumber-sumber hukum Islam. Garis panduan ini menjadi dasar pengawasan bagi Dewan Syari'ah Nasional (DSN) pada lembaga-lembaga keuangan syari'ah dan menjadi dasar pengembangan produk-produknya.

Garis panduan pada produk syari'ah adalah fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN). Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) merupakan Peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan semua kegiatan dalam lembaga keuangan syari'ah.

Sejalan dengan berkembangnya lembaga keuangan syari'ah sehingga memacu produk layanan dan jasa agar dapat melayani keperluan masyarakat. Salah satu produk yang berkembang di PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota adalah *ijarah muntahiya bittamlik*. Kegiatan sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan disinggung dalam alquran kendati tidak dengan bahasa yang spesifik firman Allah swt. Berdasarkan Qur'an surah Az- Zukhruf ayat 32:<sup>38</sup>

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ  
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

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

Untuk kesesuaian akad *ijarah muntahiya bittamlik* di Bank Muamalah KC Medan Balai Kota dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No.27/DSN-

---

<sup>38</sup>Al-Zukhruf: 32

MUI/III/2002, terdapat beberapa ketentuan yang tidak sesuai antara praktik dengan fatwa, diantaranya:

Pada ketentuan umum fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 ketentuan butir pertama akad *Ijarah muntahiya bittamlik* disebutkan bahwa “*Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*”. Makna dari fatwa tersebut dapat dikatakan bahwa akad *Ijarah* harus dilakukan sebelum akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, maka *Ijarah* harus sudah dilaksanakan sebelum akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dilaksanakan. Berdasarkan praktik yang terjadi pada Bank Muamalat KC Medan Balai Kota adalah melakukan akad jual beli terlebih dahulu, hal ini dilakukan dengan tujuan agar dapat mempermudah pembiayaan tersebut. Kemudian melakukan *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan hasil pembahasan penelitian yang dilakukan di bab 4 maka, hasil analisis penerapan transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* pada produk KPR iB muamalat KC Medan Balai Kota *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah secara fikih *ijarah* didefinisikan oleh Fatwa DSN MUI sebagai 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.

Perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sesuai prinsip syariah dan ketentuan- ketentuan yang berlaku. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir.

Untuk kesesuaian akad *ijarah* pada produk KPR yang terjadi di bank muamalah terdapat beberapa ketidaksesuaian yaitu pada ketentuan tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam bank syariah ketentuan kedua butir pertama bahwa ketidaksesuaiannya terletak pada pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada produk KPR di Bank Muamalah adalah dengan melakukan transaksi jual beli terlebih dahulu antara pihak bank dengan *developer*, setelah bank memiliki rumah tersebut, maka bank menyewakan (*ijarah*) rumah tersebut kepada nasabah dan berjanji akad mengalihkan kepemilikan kepada nasabah setelah masa *ijarah* selesai sesuai dengan waktu yang telah disepakati, adapun tujuan bank melakukan hal tersebut adalah agar dapat mengcover pembiayaan tersebut.

Pada ketentuan tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* ketentuan butir ke 2 bahwa ketidaksiannya yaitu saat terjadinya Waad pemindahan kepemilikan diucapkan saat *ijarah* ditanda tangani. Berdasarkan penerapan dibank yaitu bank menyewakan rumah tersebut kepada nasabah disertai janji kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Bank Muamalah dalam menerapkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* baik dari akad, rukun dan syarat, prosedur serta proses yang dilakukan, tidak sama persis dengan yang ada di fatwa DSN. Dilihat dari akad yang tertera secara rinci, hanya saja masih terdapat beberapa yang belum sesuai yang dipaparkan pada bab pembahasan penelitian.

## **B. Saran**

Saran untuk Bank Muamalah adalah:

1. Melakukan evaluasi penerapan transaksi IMBT terhadap kesesuaian syariah dan standar akuntansi yang berlaku.
2. Melaksanakan transaksi IMBT berdasarkan ketentuan syariah yang berlaku dengan merujuk pada fatwa DSN MUI dan Peraturan Bank Indonesia yang terkait.
3. Memperkaya produk-produk perbankan yang telah dimiliki melalui penerapan akad IMBT.
4. Dengan makin berkembangnya dan makin bertambahnya Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia, maka Bank Muamalat Indonesia harus menerapkan strategi-strategi yang tepat dan akurat guna bersaing dengan bank lain. Dengan cara menambah produk-produk yang inovatif, kreatif dan kompetitif agar bisa bersaing dengan bank lain.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku:**

- Andri Soemitra. *Bank Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Ali Al-Khafif. *Ahkamal Muamalat al- shariyyah*, Beirut: Dar- Al-fikr, t.tp.
- Adiwarman A. Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Al-Khatib al-sharbayni, *Mughni al-Muhtaj*, Vol.2, Beirut: Dar- Al-fikr, 1978.
- Abu Azam Al-hadi. *Fiqih muamalah kontemporer*, Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Cholid Narbuko, dkk. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksar, 2016.
- Ibn Qudamah. *Al-Mughni*, Vol.5, Riyad: Maktabah al-Rashidah.tp.
- Ismail. *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Ibn Rushd. *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Mujtahid*, Vol.2, Beirut: Dar al- Fikr, 1978.
- Karnaen Perwataatmadja. *Istoqomah dalam menjalankan operasional bank syariah*, 24 September 1997.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2006.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Muammar Khaddafi, dkk. *Akuntansi Syariah*, Medan: Penerbit Madenatera, 2017.
- Machmud, dkk. *Bank Syariah*, Jakarta: Erlangga, 2010.
- Muhamad. *Manjemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Moh. Nazir. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003.
- M Syafi'i Antonio. *Bank syariah wacana ulama dan para cendekiawan*, Jakarta: Tazkiyah Institut, 1999.
- Norman K Denzin, dkk. *Hanbook Of Qualitative Research*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009.
- Rahmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Robert Bogdan dan Steven J. Taylor. *Introduscction to Qualitative Research Methods*, New York: Delhi Publising Co. Inc. 1975.

Rizal Yaya, dkk. *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta selatan: Salemba Empat, 2014.

Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan syariah produk dan aspek-aspek hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif. Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017.

Sutrisno Hadi. *Metodologi Penelitian Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 2012

Wahbah al-Zuhayli. *Al-Fiqh Islam Wa 'adillatuh*, , Vol.4, Beirut: Dark al-Fikr,1984.

**Jurnal:**

Rahmi Izzati Sri Nurhayati. *Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia, PSAK 107, PAPS 2013, Dan FAS 8 (Studi Kasus Pada Bank XYZ)*, dalam jurnal ekonomi, 2013

**Skripsi:**

Dian Wahyu Rofita “*Analisis Penerapan Praktik Akuntansi Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan PSAK 107 Di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Solo*”, Skripsi, Jurusan Akuntansi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Surakarta.

Ani Januartini. 2011. *Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Produk Ijarah Muntahiya Bittamlik pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk*” Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta,

Didik Hijrianto. 2010. “*Pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik pada PT. Bank Muamalat Cabang Mataram*”, Tesis, Jurusan Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang

**Website:**

Bank Muamalat, *Profil Bank Muamalat*, <https://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat>. Diunduh pada tanggal 11 Juni 2020

**Al-Qur'an:**

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemah*, Jawa Barat: CV. Penerbit Diponegoro. 2012.

**Dokumen:**

Dokumen PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000. *“Tentang Al-Ijarah”*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002. *“Tentang Al-Ijarah  
AL-Muntahiya Bittamlik”*

**Wawancara:**

Awi, Analis Pembiayaan PT Bank Muamalat KC Medan Balai Kota. Wawancara Pribadi. Medan, 09 Maret 2020, Pukul 10. 40 WIB

Doni Setyodewo. Operation Officer, Bank Muamalah Kc Medan Balai Kota. Wawancara Pribadi Medan, 17 September 2020, Pukul 10.30 WIB

## **CURICULUM VITAE**

NAMA : ERA ELVERIDA PANGGABEAN  
NIM : 05.03.16.32.23  
Tempat /TanggalLahir : Hutaimbaru, 08 Oktober 1998  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Jurusan /Prodi : Perbankan Syariah  
Alamat : Hutaimbaru Untemungkur 1 Kolang Jl. Sibolga Barus  
Status : Belum Menikah  
No HP : 0853-7094-1008  
Alamat E-mail : [panggabeanera98@gmail.com](mailto:panggabeanera98@gmail.com)  
Anak Ke : 6 dari 8 bersaudara  
Nama Orang Tua  
Ayah : Hamidun Panggabean  
Ibu : Rahmani Situmeang

### **RiwayatPendidikan**

1. Tamatan SD Negeri 152999 Hutaimbaru berijazah tahun 2010
2. Tamatan MTS Pesantren Al-Jamaliyah Raso berijazah tahun 2013
3. Tamatan MA Pesantren Al-Jamaliyah Raso berijazah tahun 2016
4. Tamatan S1 Universitas Islam Negeri Sumatera Utara berijazah tahun 2020

### **Organisasi**

1. Kelompok Studi Ekonomi Islam Universal Islamic Economics (UIE)
2. Ekonomi English and Arabic Rabbani (E2AR)