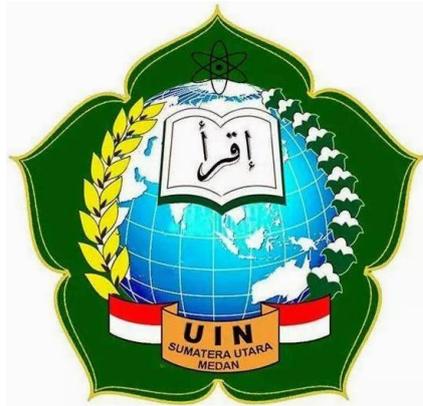


**PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK PADA  
PRODUK KPR DI PT BANK BRISYARIAH Tbk  
KC Medan S.Parman**

**SKRIPSI MINOR**

**OLEH:**

**IVO SHELLA ANDARESTA SINAGA**  
**NIM 0504163152**



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019 M /1440 H**

**PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK PADA  
PRODUK KPR DI PT BANK BRISYARIAH Tbk  
KC Medan S.Parman**

**SKRIPSI MINOR**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)  
Dalam Ilmu Perbankan Syariah Pada Program D-III Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

**OLEH:**

**IVO SHELLA ANDARESTA SINAGA**  
**NIM 0504163152**



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019 M /1440 H**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PENERAPAN AKAD *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK* PADA  
PRODUK KPR DI PT BANK BRISYARIAH Tbk KC Medan S.Parman**

Oleh:

**IVO SHELLA ANDARESTA SINAGA**

NIM 0504163152

Dapat Disejutui Sebagai Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya(A. Md)  
Pada program D-III Perbankan Syariah

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI D-III  
PERBANKAN SYARIAH

Muhammad Lathief Ilhamy SEI.MEI  
NIP. 1100000090

Dr.Aliyuddin Abdul Rasyid, Lc.Ma  
NIP. 196506282003021

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul : Penerapan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Produk KPR di BANK BRIsyariah Tbk, KC Medan S.Parman, telah diuji dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 02 Mei 2019.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, Mei 2019  
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi  
Minor Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Islam UIN SU Medan  
Sekretaris,

Ketua,

Dr. Hj. Yenni Samri J. Nst, SHLMA  
NIP. 197907012009122003

Rahmi Syahriza, S.Thi.,MA  
NIP. 198501032011012011

Anggota

Penguji I

Penguji II

Muhammad Lathief Ilhamy SELMEI  
NIP. 1100000090

Dr. Sugianto, MA  
NIP. 196706072000031003

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan  
Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Dr. Andri Soemitra, MA  
NIP. 197605072006041002

## IKHTISAR

### **IVO SHELLA ANDARESTA SINAGA, Nim 0504163152 “Penerapan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Produk KPR di PT BANK BRIsyariah Tbk KC Medan S.Parman”, 2019**

Bank BRIsyariah Tbk KC Medan S.Parman merupakan bank yang menghimpun dan menyalurkan dananya kepada masyarakat, yaitu melalui beberapa pembiayaan salah satunya adalah Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Dalam menjalankan kegiatannya, yakni menghimpun dana tentunya bank memerlukan strategi pemasaran yang baik untuk menarik minat nasabah untuk melakukan pembiayaan IMBT di PT BANK BRIsyariah Tbk KC Medan S.Parman. Strategi pemasaran merupakan cara perusahaan untuk mencapai tujuan pemasaran. Dalam tujuan pemasaran harus jelas disebutkan berapa market share dan volume penjualan yang ingin dicapai dan kapan ingin dicapai. Dengan demikian strategi pemasaran adalah keseluruhan langkah untuk mencapai sasaran tertentu. Memperhatikan hal tersebut penulis memandang pentingnya untuk melakukan penelitian yang berjudul “Penerapan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada Produk KPR di PT BANK BRIsyariah Tbk KC Medan S.Parman”. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan akad IMBT pada produk KPR di Bank BRIsyariah. Penelitian ini menggunakan penelitian Deskriptif. Dengan mendeskripsikan bagaimana alur transaksi akad IMBT pada produk KPR di BANK BRIsyariah Tbk KC Medan S.parman. Penulis menganalisis dengan menggunakan materi dari refrensi buku, wawancara, dan dokumentasi yang telah penulis dapatkan.

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Alhamdulillah Wasyukurillah, Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayahNya kepada kita semua. Pemberi karunia yang tiada tara kepada setiap makhluk-Nya. Serta memberikan petunjuk dan kelancaran dalam pembuatan Tugas Akhir ini.

Shalawat serta salam selalu tercurah kepada insan termulia, terkasih, Nabi junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW, pembawa lentera di tengah kegelapan, pemberi syafaat kelak di hari kiamat. Alhamdulillah atas rahmat, nikmat dan karunia Allah SWT akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“Penerapan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Produk KPR di PT BANK BRI Syariah Tbk KC Medan S.Parman”**. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya pada Program Studi DIII Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Kiranya dalam Tugas Akhir ini, penulis memohon maaf tidak dapat menyebut satu persatu semua pihak yang telah membantu dalam proses perjalanan studi di D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara, penulis mengucapkan terima kasih, utamanya kepada:

1. Dr. Andri Sooemitra, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
2. Bapak Dr Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA selaku Ketua Jurusan DIII Perbankan Syariah
3. Bapak Muhammad Iathief Ilhmy SEI.MEI selaku Pembimbing Skripsi yang telah membimbing dan meluangkan waktu dalam proses penyusunan Tugas Akhir.
4. Keluarga besar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan keluarga besar program D3 Perbankan Syariah UIN Sumatera Utara dan seluruh

dosen yang telah memberi ilmu dan membimbing hingga terciptanya karya ini.

5. PT BANK BRIsyariah sebagai lembaga atau instansi keuangan yang telah menerima penulis mengadakan magang serta penelitian dan memperoleh informasi dan banyak ilmu yang bermanfaat.
6. Orang Tua Bapak dan Ibu tercinta yang tulus memberikan bimbingan, motivasi, semangat dan tak henti-hentinya memanjatkan doa serta memberikan kasih sayang yang tulus kepada penulis.
7. Untuk Wahyu Adriansyah sebagai teman dekat saya terima kasih untuk support dan yang telah memberikan masukan serta kritik sarannya.
8. Teman-temanku D3 Perbankan Syariah Angkatan 2016 yang telah memberikan masukan, kritik saran dan tak lupa memberikan semangat terimakasih untuk semuanya serta pihak pihak yang membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini.

Semoga segala kebaikan dan dukungan yang telah diberikan kepada kami, menjadi amal jariyah dan ridho Allah SWT bagi semuanya. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini. untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak dan mohon maaf yang sebesar-besarnya. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua. Amin. *Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

**Medan, 11 April 2019**

**Ivo Shella Andaresta Sinaga**

**\_Nim. 0504163152**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>LEMBAR PERSERTUJUAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>IKHTISAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Metode Penelitian.....	6
F. Analisa Data .....	6
G. Sistematika Pembahasan .....	7

### **BAB II LANDASAN TEORITIS**

A. Pengertian Akad Ijarah.....	8
1. Landasan dan Hukum Syariah tentang Ijarah .....	10
2. Rukun dan Syarat-syarat Ijarah.....	11
B. Jenis-jenis Ijarah, Aplikasi dalam Perbankan, Manfaat dan Resiko yang Harus Diantisipasi .....	13
C. Fatwa DSN-MUI tentang Ijarah.....	16
a. Fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan Ijarah .....	16
b. Fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan IMBT .....	19
D. Skema <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> pdan Bank Syariah .....	21
E. Implementasi Akad Ijarah.....	22
F. Keunggulan Ijarah.....	24
G. Security Deposit.....	24

H. Berakhirnya Perjanjian <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> .....	25
I. Kepemilikan Rumah .....	26
1. Pengertian KPR.....	26
2. KPR yang Menggunakan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> .....	26

### **BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

A. Sejarah dan Kegiatan Operasional perusahaan .....	28
B. Visi dan Misi PT BANK BRI Syariah Tbk .....	30
a. Visi .....	30
b. Misi .....	30
C. Struktur Organisasi Perusahaan .....	31
D. Gambaran Kerja BRI Syariah KC Medan .....	32

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Temuan .....	59
a. Penerapan Akad IMBT pada Produk KPR.....	59
b. Proses Pemberian Pembiayaan IMBT pada Produk KPR .....	60
c. Fitur pembiayaan.....	63
B. Pembahasan .....	65

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	66
B. Saran .....	67

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **RWAYAT HIDUP**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Dalam pemikiran kita sehari-hari, bank adalah badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan dengan tiga bentuk kegiatan, yaitu menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana kepada masyarakat dan memberikan jasa-jasa lainnya.

Menghimpun dana adalah mengumpulkan uang dengan berbagai strategi agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank. Jenis simpanan yang yang dapat dipilih oleh masyarakat adalah simpanan giro, tabungan, dan deposito yang masing-masing memiliki kelebihan dan keuntungan tersendiri.<sup>1</sup>

Menyalurkan dana adalah memberikan kembali dana yang diperoleh melalui simpanan giro, tabungan, dan deposito kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan bagi bank syariah. Disini, bank sangat memegang peranan penting dalam menyalurkan pembiayaan terutama pada usaha-usaha yang sangat membutuhkan pertambahan modal atau seorang yang baru memulai membangun usaha.

---

<sup>1</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), h.67

Tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan syariah adalah sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari aspek kehidupan ekonominya berlandaskan Al-Qur'an dan As-Sunnah.<sup>2</sup>

Sedangkan memberikan jasa-jasa lainnya adalah untuk mendukung kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Contohnya adalah *transfer* (pemindahan uang), *clearing* (jasa kliring), jasa *safe deposit box*.

Bank BRIsyariah adalah lembaga keuangan syariah yang menyalurkan produk pembiayaan akad *ijarah* dimana produk ini dapat membantu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Kegiatan BANK BRIsyariah selain menghimpun dan dan menyalurkan dana kepada masyarakat melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah untuk kemaslahatan umat, dalam melakukan kegiatan usaha tersebut, diterapkan pola usaha dengan prinsip bagi hasil sebagai salah satu prinsip pokok dalam kegiatan perbankan syariah, prinsip tersebut akan menumbuh rasa tanggung jawab pada setiap pihak, baik bank ataupun nasabah.

*Ijarah* sering disebut dengan “upah” atau “imbalan” atau sering disebut juga dengan sewa-menyewa. *Ijarah* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), antara seseorang yang memberikan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan si penyewa (*musta'jir*) tanpa ada kaitan dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Pembiayaan *ijarah* merupakan salah satu pembiayaan yang dapat memenuhi kebutuhan investor untuk membeli asset

---

<sup>2</sup>Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga keuangan Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2014), h.85

hanya dengan membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang besar.<sup>3</sup>

Hukum ijarah sah adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan *ma'qud 'alaih*, sebab ijarah termasuk jual-beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.<sup>4</sup>

Kewajiban penyewa dan yang menyewakan yaitu: pihak yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa.

Sedangkan kewajiban penyewa yaitu penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh.<sup>5</sup>

*Al-Ijarah al-muntahiya bit-tamlik (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.

---

<sup>3</sup>Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) , h.43

<sup>4</sup>Rahmad Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h.131

<sup>5</sup>Veithzal Rivai dkk, *Islamic Financial Management* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada 2008), h.176

Adapun data perkembangan nasabah pembiayaan akad IMBT pada Bank BRIsyariah KC Medan per tahun, yaitu:

Tabel 1.1 Jumlah nasabah akad IMBT per tahun

Tahun	Jumlah Nasabah	Total Plafon
2016	15	Rp 4.500.000.000
2017	25	Rp 9.800.000.000
2018	16	Rp 12.000.000.000

Sumber: BRIsyariah KC Medan

Pada dasarnya akad *ijarah* sangat jarang digunakan di perbankan syariah, mungkin karena pengetahuan masyarakat tentang akad ini sangat sedikit atau mungkin karena cara pelaksanaannya yang sulit dan membuat masyarakat tidak tertarik dengan produk ini . hal inilah yang mendasari penulis untuk menulis skripsi dengan judul **“Penerapan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Produk KPR di PT Bank Brisyariah Tbk KC Medan S.Parman”**

## **B. Rumusan Masalah**

Untuk memperjelas permasalahan sebagai dasar penulisan skripsi minor ini serta untuk mengarahkan dan memudahkan dalam melakukan penelitian supaya lebih fokus dan sistematis maka rumusan masalahnya adalah:

Bagaimana penerapan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pada produk KPR (Kepemilikan Rumah) di PT BANK BRIsyariah Tbk KC Medan S.Parman?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian yang penulis lakukan antara lain:

Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pada produk KPR (Kepemilikan Rumah) di PT BANK BRIsyariah Tbk KC Medan S.Parman

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian yang penulis lakukan antara lain:

1. Bagi peneliti, yang sedang menekuni kuliah jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, melalui penelitian ini akan semakin memperkaya dan memperdalam wawasan peneliti mengenai akad dan produk-produk bank syariah.
2. Sebagai bahan referensi untuk pembaca yang ingin mengetahui bagaimana penerapan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pada produk KPR (Kepemilikan Rumah) di PT BANK BRIsyariah Tbk KC Medan S.Parman
3. Bagi masyarakat umum, tentunya penelitian ini bisa menjadi tambahan informasi dan wawasan mengenai produk pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* pada bank syariah.

## **E. Metode Penelitian**

Dalam hal ini pengumpulan data dan informasi atau bahan yang dipergunakan penulis guna untuk menyelesaikan skripsi ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Pengamatan langsung yaitu penelitian yang langsung kelapangan atau pada objek yang diteliti pada PT BANK BRI syariah Tbk KC Medan S.Parman.
2. Penelitian perpustakaan yaitu cara mengumpulkan data dari beberapa referensi buku di perpustakaan untuk menjelaskan mengenai judul yang akan diteliti yang berhubungan dengan skripsi minor.
3. Wawancara langsung yaitu dengan cara penulis melakukan wawancara dengan karyawan yang telah ditunjuk oleh PT BANK BRI syariah Tbk KC Medan S.Parman dengan melakukan Tanya jawab mengenai hal-hal yang berhubungan dengan penerapan konsep syariah di Perusahaan tersebut.

## **F. Analisa Data**

Dalam melakukan penulisan ini, metode analisa data yang digunakan oleh Penulis adalah metode deskriptif, yaitu metode yang memberikan gambaran secara umum dan sistematis tentang akad Ijarah yang diterapkan PT BANK BRI syariah Tbk KC Medan S.Parman. Penulis memilih metode ini adalah karena penulisan ini berupa gambaran dari salah satu praktek pembiayaan syariah Ijarah yang saat ini belum begitu banyak dikenal oleh publik dengan intensif.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai penulisan ini, penulis menguraikan secara singkat isi masing-masing bab sebagai berikut:

### **BAB I Pendahuluan**

Dalam bab ini diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, analisa data, dan sistematika penulisan.

### **BAB II Landasan Teoritis**

Dalam bab ini menguraikan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dan produk KPR (Kepemilikan Rumah).

### **BAB III Gambaran Umum Perusahaan**

Dalam bab ini menguraikan gambaran umum perusahaan PT BANK BRISyariah Tbk KC Medan S.Parman serta menjelaskan singkat tentang sejarah berdirinya perusahaan.

### **BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam bab ini akan dibahas mengenai penerapan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pada produk KPR (Kepemilikan Rumah) di PT BANK BRISyariah Tbk KC Medan S.Parman

### **BAB V Penutup**

Dalam bab ini akan menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pengertian Akad *Ijarah***

Akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.

Ijarah berasal dari bahasa Arab yang berarti upah, sewa, jasa, imbalan atau ganti. Antara sewa dan upah ada juga perbedaan makna operasional, sewa biasa digunakan untuk benda, seperti “Seorang mahasiswa yang menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti “Para karyawan bekerja dipabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam seminggu”. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah, sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefenisikan ijarah, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa ijarah adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.

2. Menurut Hanafiyah bahwa ijarah ialah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.<sup>6</sup>
3. menurut ulama mazhab Syafi’I berpendapat bahwa ijarah adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
4. Adapun menurut ulama mazhab Maliki dan Hanbali, ijarah adalah pemilikan manfaat sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>7</sup>

Dari berbagai pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa transaksi ijarah didasarkan pada adanya perpindahan manfaat. Pada dasarnya ijarah sama dengan jual beli. Karna yang diambil dari akad sewa-menyewa adalah manfaat dan bukan bendanya, misalnya, seperti sewa-menyewa tanah untuk pertanian. Dalam hal ini penyewa hanya boleh mengambil manfaat dari tanah saja, bukan memilikinya.<sup>8</sup>

Dalam konsep ijarah, pemilik yang menyewakan manfaat disebut mu’ajir (orang yang menyewakan) sedangkan pihak lainnya yang memberikan sewa disebut musta’jir (orang yang menyewa atau penyewa), dan sesuatu yang diakad untuk diambil manfaatnya disebut ma’jir (sewaan) serta jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut ujarah (upah). Pelayanan diperlukan karena

---

<sup>6</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), h.113

<sup>7</sup>Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta:Rajawali, 2013), h.255

<sup>8</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mualamalat* (Jakarta: Amzah, 2013), h.315

manusia membutuhkan tenaga atau keahlian orang lain untuk memenuhi kebutuhannya.

## 1. Landasan dan Hukum Syariah tentang Ijarah

Ijarah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits.

### a. Al-Qur'an

QS. Al-Qashash (28) ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.<sup>9</sup>

### b. Al-Hadits

Bahwa Rasulullah SAW, bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرَقُهُ

Artinya “Berikanlah olehmu upah orang bayaran sebelum keringatnya kering”.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qashash: Al-Qur'an dan terjemahannya* (Semarang: CV Toha Putra, 2005), h.310

<sup>10</sup>Rahmad Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h.123

## 2. Rukun dan Syarat-syarat Ijarah

Ijarah merupakan bagian dari muamalah yang sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Muamalah disini adalah hubungan antara sesama manusia, maksudnya adalah hubungan antara penyewa dan orang yang menyewakan harta benda dan lainnya. Dalam kehidupan, manusia tidak dapat terlepas dari manusia lainnya untuk saling melengkapi dan membantu serta bekerjasama dalam suatu usaha. Muamalah menyangkut hubungan sesama manusia dan kemaslahatannya, keamanan serta ketentraman, maka suatu pekerjaan ini harus dilakukan dengan tulus dan ikhlas oleh penyewa dan yang menyewakan. Rukun merupakan hal yang sangat esensial artinya bila rukun tidak terpenuhi atau salah satu diantaranya tidak sempurna, maka suatu perjanjian tidak sah.

Adapun menurut para ulama, rukun Ijarah ada 4, yaitu:

1. 'Aqid (Orang yang berakad)
2. Shighat
3. *Ma'qud 'alaihi* (Objek perjanjian atau sewa/imbalan)
4. Manfaat.<sup>11</sup>

**Aqid** adalah kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang menyewakan atau pemilik barang sewaan yang disebut "*mu'ajjir*" dan pihak penyewa yang disebut "*musta'jir*" yaitu pihak yang mengambil manfaat dari suatu barang tersebut. Para pihak yang mengadakan perjanjian haruslah orang yang mampu. Kedua belah pihak hendakla berakal dan dapat membedakan mana yang

---

<sup>11</sup>Wirnyaningsih, Gemala Dewi, dkk, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), h.115

baik dan mana yang tidak baik. Jika salah seorang pihak berakad itu gila atau anak-anak yang belum dapat membedakan, maka akad itu tidak sah. Mazhab Imam Syafi'I bahkan menambahkan satu syarat lagi yaitu, *baligh*.

*Shighat* adalah ijab dan qabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak yang menyewakan dan qabul adalah pernyataan penerimaan dari si penyewa.

*Ma'qud'alaihi* adalah barang yang dijadikan barang sewa, berupa barang tetap dan barang bergerak yang merupakan objek sah pihak *mu'ajjir*. Barang yang boleh disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan keadaannya tetap utuh selama masa persewaan.

*Manfaat* adalah kegunaan dari objek yang disewakan harus sesuai dengan syarat seperti, menyewa sawah untuk ditanami, menyewa rumah untuk didiami dan tidak melakukan sewa terhadap perbuatan maksiat. Pengetahuan kedua belah pihak terhadap objek akad itu sendiri juga sangat menentukan adanya kerelaan kedua belah pihak.<sup>12</sup>

*Ijarah* juga memiliki syarat-syarat sah tertentu, yaitu:

- a. Adanya keridaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad
- b. *Ma'qud'alaihi* bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada *ma'qud'alaihi* (barang) menghilangkan pertentangan diantar *'aqid*.

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, h.223

Diantara cara untuk mengetahui *ma'qud'alaihi* adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa seseorang.

- c. Kemanfaatan benda yang dibolehkan menurut syara'

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara yang dibolehkan oleh syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jarring untuk memburu, dan lain-lain.

- d. Kegunaannya dari barang tersebut.<sup>13</sup>

## **B. Jenis-jenis *Ijarah*, Aplikasi Dalam Perbankan, Manfaat dan Resiko yang Harus Diantisipasi**

- a. Terdapat 3 jenis *Ijarah* yaitu:

### *1) Ijarah 'Amal*

Digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya diwaktu itu juga.

### *2) Ijarah 'Ain*

Adalah jenis ijarah yang terkait dengan penyewaan asset/barang dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset/barang itu tanpa harus memindahkan

---

<sup>13</sup>Ibid, *Fiqh Muamalah*, h.126

kepemilikan dari asset/barang itu. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada ditangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauan sendiri, bahkan boleh disewakan ke orang lain. Akan tetapi, jika terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang dengan syarat kerusakan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa. Apabila kerusakan benda disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

### 3) *Ijarah Muntahiyah bittamlik*

IMBT adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si pembeli.<sup>14</sup>

#### a. Pengaplikasian Ijarah di dalam Sistem Perbankan

Mekanisme kontrak ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik:

1. Nasabah mengidentifikasi dan mendekati penyuplai asset yang ia butuhkan, dan mengumpulkan semua informasi yang relevan.

---

<sup>14</sup>Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2014), h.271-273

2. Nasabah mendekati bank untuk mengadakan ijarah asset, dan berjanji mengambil asset tersebut dengan menyewa dari bank sesudah dibeli.
3. Bank melakukan pembayaran harga kepada penyuplai.
4. Vendor mentransfer kepemilikan asset kepada bank.
5. Bank menyewakan asset, mentransfer kepemilikan dan hak penggunaan khusus kepada nasabah.
6. Nasabah membayar sewa-sewa ijarah selama periode yang sudah ditentukan.
7. Jika ijarah merupakan penyewaan pengoperasian, maka asset dikembalikan kepada bank, atau jika ijarah merupakan penyewaan pembiayaan maka asset ditransfer kepada nasabah.<sup>15</sup>

b. Aplikasi dalam Perbankan

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

---

<sup>15</sup>Asyraf Wajdi Dusuki, *Sistem Keuangan Islam Prinsip & Operasi* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015), h.284

### c. Manfaat dan Risiko yang harus diantisipasi

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

1. Nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja
2. Rusak, asset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
3. Berhenti, nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.<sup>16</sup>

### C. Fatwa-Fatwa DSN-MUI tentang Ijarah

Ada beberapa Fatwa DSN-MUI berkenaan dengan akad Ijarah yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad ijarah.

- a. Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah

#### **Pertama:** Rukun dan Syarat Ijarah

1. Pernyataan ijab dan Kabul

---

<sup>16</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan* (Jakarta: Tazkia Insitute, 1999), h.166

2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (pemilik asset, LKS), dan penyewa (pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan asset, nasabah).
3. Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan asset.
4. Manfaat dari penggunaan asset dalam ijarah adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa bukan asset itu sendiri.
5. *Shighat* ijarah adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain, dengan cara penawaran dari pemilik asset dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa.

**Kedua:** Ketentuan Objek Ijarah

1. Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

7. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam ijarah.
8. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
9. Kelenturan dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.<sup>17</sup>

**Ketiga:** Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa:
  - a. Menyediakan asset yang disewakan
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan asset
  - c. Menjamin bila terdapat cacat pada asset yang disewakan.
2. Kewajiban Nasabah sebagai penyewa:
  - a. Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan asset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan asset yang sifatnya ringan (tidak materiil).
  - c. Jika asset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

---

<sup>17</sup>Ibid, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, h.267

**Keempat:** Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

b. Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik

**Pertama:** Ketentuan Umum

Akad *al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah (Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah Muntahiyah bittamlik* harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

**Kedua:** Ketentuan tentang *al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

1. Pihak yang melakukan *al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal 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 di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.<sup>18</sup>

Perpindahan hak milik objek sewa kepada penyewa dalam ijarah muntahiyah bittamlik dapat dilakukan dengan:

- a. Hibah
- b. Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa
- c. Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad.
- d. Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.<sup>19</sup>

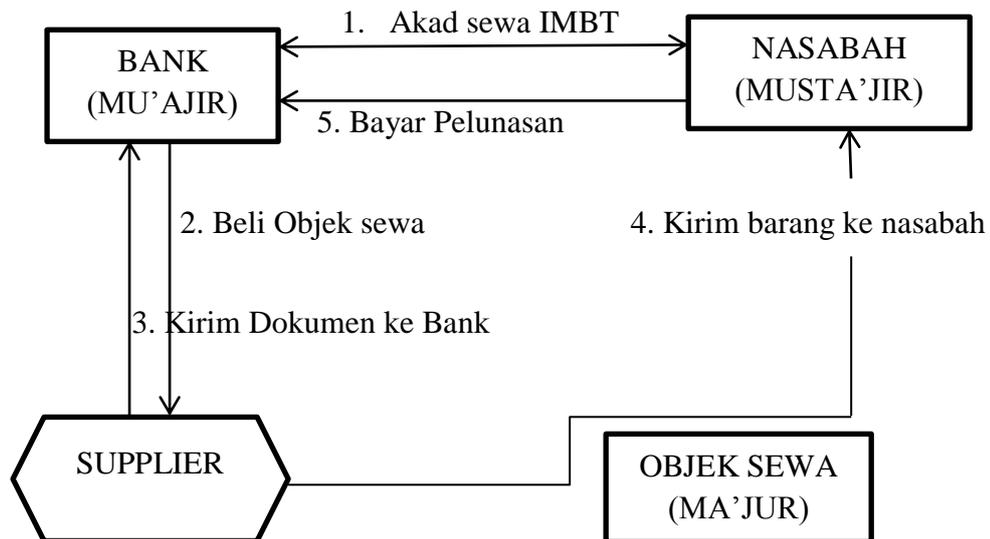
---

<sup>18</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: KENCANA, 2013), h.254-160

#### D. Skema *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dalam Bank Syariah

Dalam bank syariah *ijarah muntahiyah bittamlik* biasa disingkat dengan IMBT. Skema akad IMBT dengan jelas sebagai berikut ini.

Gambar 2.1 Skema akad IMBT



Sumber: Buku *Perbankan Syariah*

Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*. Dalam akad, dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.
2. Bank syariah membeli objek sewa dari *supplier*. Asset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.

---

<sup>19</sup>Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), h.106

3. Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli kepada bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
4. *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
5. Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.<sup>20</sup>

## **E. Implementasi Akad Ijarah**

### **a. Ma'jur (Objek Sewa)**

Barang-barang yang bisa digunakan sebagai objek sewa pada umumnya adalah asset tetap yaitu: property, peralatan, alat transportasi, dan asset tetap lainnya. Jenis ukuran, kualitas, dan kuantitas objek sewa harus jelas dan ditulis dalam akad.

---

<sup>20</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2011), h.167-168

#### **b. Musta'jir (Penyewa)**

Bank sebagai pihak yang menyewakan, tidak memiliki tempat untuk menyimpan objek sewa bila masa sewa berakhir. Dengan demikian, maka dalam akad sudah disebutkan adanya kewajiban bagi *lessee* untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. Ketentuan lain, bahwa selama masa sewa, *lessee* dilarang menyewakan kepada pihak lain.

#### **c. Ujrah (Harga Sewa)**

Harga sewa dan harga beli sudah ditetapkan pada saat penanda tangan akad sewa di awal perjanjian biaya sewa yang dibayar oleh *lessee* merupakan biaya sewa, bukan angsuran.

#### **d. Jangka Waktu**

Jangka waktu bisa bervariasi antara jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang, tergantung pada harga nominal objek sewa dan kemampuan nasabah. Pada umumnya IMBT diberikan dalam jangka panjang, dan paling lama sesuai dengan nilai ekonomis objek sewa.

#### **e. Pembayaran Biaya Sewa**

Biaya sewa harus dibayar oleh penyewa secara rutin sampai dengan jatuh tempo. Bila nasabah mengalami wanprestasi, atau adanya penundaan pembayaran, maka permasalahan ini bisa dilakukan dengan musyawarah. Bila penundaan dilakukan dengan sengaja, maka bank syariah bisa memberikan denda atas keterlambatan, dan keterlambatan pembayaran biaya sewa akan

dimasukan dalam rekening social atau dana titipan social. Pendapatan denda bukan merupakan pendapatan operasional bank syariah.<sup>21</sup>

#### **F. Keunggulan Ijarah**

1. Dibandingkan dengan akad murabahah, akad ijarah lebih fleksibel dalam hal objek transaksi.
2. Dibandingkan dengan investasi, akad ijarah mengandung risiko usaha yang lebih rendah, yaitu adanya pendapatan sewa yang relatif rendah.

#### **G. Security Deposit**

Security Deposit adalah sejumlah dana yang diserahkan/disetorkan oleh Nasabah ke Bank yang disimpan di dalam rekening khusus dan diblokir sampai dengan fasilitas pembayaran lunas.

Fungsi dari Security Deposit:

1. Mengganti kerugian Bank atas setiap kerusakan/gangguan dan berkurangnya nilai Aset Ijarah (Objek IMBT) yang disebabkan kelalaian nasabah
2. Melunasi tunggakan angsuran pembiayaan/sewa/ujroh (pokok & ujroh).
3. Sebagai kontrak akun atas nilai buku Aset Ijarah (Objek IMBT) pada saat dilakukan pengalihan hak milik setelah fasilitas pembiayaan lunas.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>Ibid, *Perbankan Syariah*, h.169

<sup>22</sup>Data bank BRIsyariah

## **H. Berakhirnya Perjanjian *Ijarah Muntahiyah Bittamlik***

Kontrak *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) merupakan kontrak sewa yang terikat dengan jangka waktu. IMBT berakhir dalam beberapa, hal sebagai berikut:

- 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 sewa lebih awal cepat dibanding masa pembayaran sesuai dengan perjanjian. Besarnya diskon tergantung kebijakan bank syariah.
- c. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa tidak lagi membayar sewa. Dalam hal ini terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa (nasabah), sehingga objek sewa bisa 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.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>Ibid, *Perbankan Syariah*, h.172

## **I. Kepemilikan Rumah (KPR)**

### **1. Pengertian KPR**

Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

### **2. KPR yang Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik***

Pada prinsipnya, transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila dalam transaksi jual beli, objek transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa.

Berdasarkan skim transaksi ijarah ini, bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah.

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) merupakan kombinasi antara sewa menyewa (ijarah) dengan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) ini terjadi pemindahan hal milik barang, dengan dua cara:

- a. Ijarah dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa

b. Ijarah dengan janji akan memberikan hibah pada akhir masa sewa.

Dalam skim transaksi ijarah, pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa, biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relative kecil. Karena sewa yang dibayarkan kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa.

Sedangkan alternatif pilihan untuk menghibahkan barang di akhir sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dengan demikian, pihak bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Nilai sewa yang berlaku harus berdasarkan harga barang dan besarnya cicilan barang tersebut, sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa menyewakan atau apakah dapat langsung dengan hibah.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada), h.155

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM PT BANK BRISYARIAH Tbk**

#### **A. Sejarah dan Kegiatan Operasional Perusahaan**

##### **1. Sejarah PT Bank BRIsyariah Tbk**

Berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRIsyariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRIsyariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT Bank BRIsyariah Tbk hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.



Kehadiran PT Bank BRI Syariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank BRI Syariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Aktivitas PT Bank BRI Syariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah Tbk (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRI Syariah Tbk.

Saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRI Syariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRI Syariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk merintis sinergi dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan

penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.

## **B. Visi Misi PT Bank BRI Syariah Tbk**

Bank BRI Syariah telah memiliki visi, misi dan nilai-nilai budaya kerja sebagai landasan terciptanya budaya unggul perusahaan dan menjaganya agar tetap fokus pada tujuan yang ingin dicapainya.

### **1. Visi PT Bank BRI Syariah Tbk**

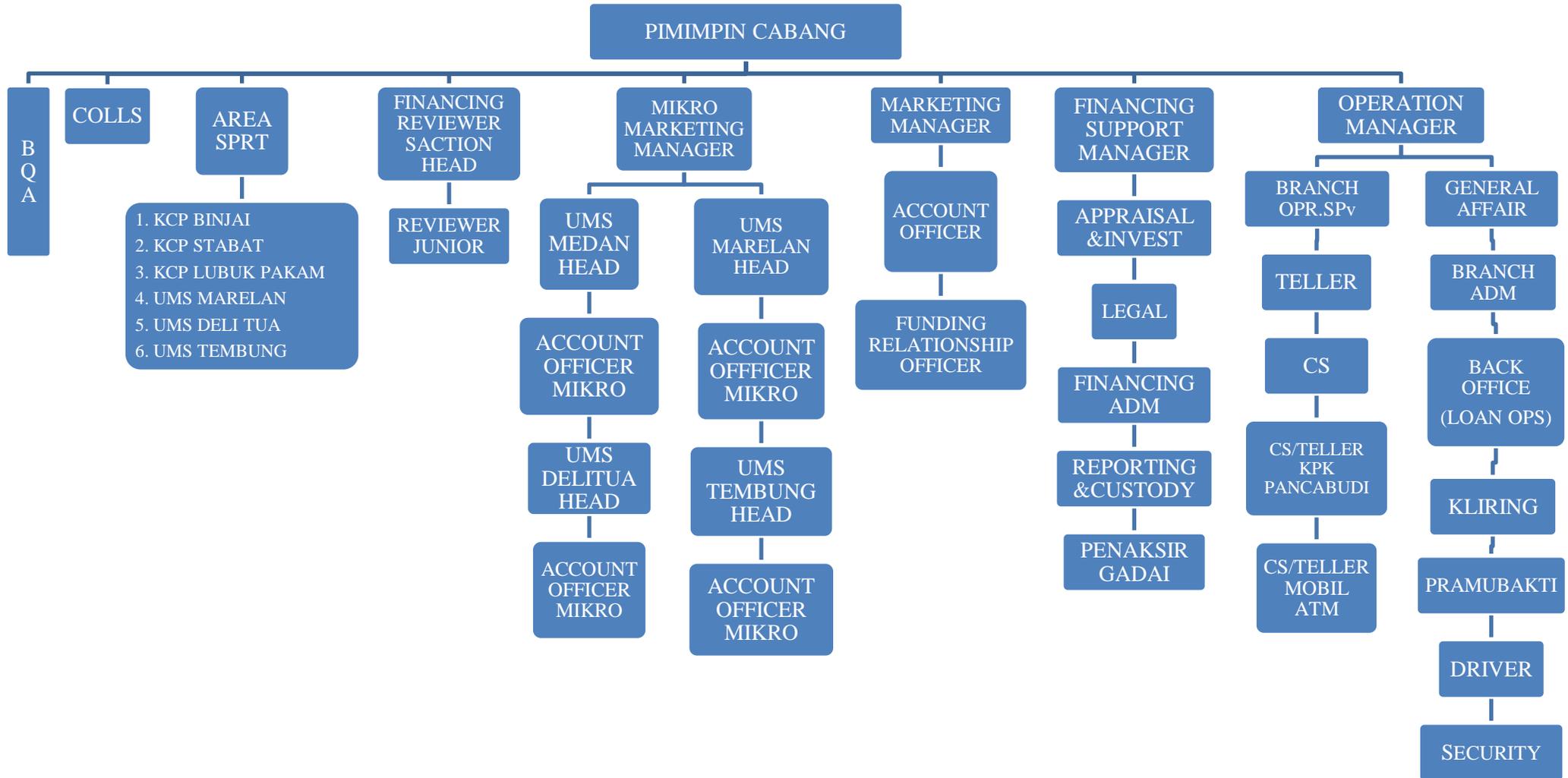
“Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.”

### **2. Misi PT Bank BRI Syariah Tbk**

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

### C. Struktur Organisasi Perusahaan

#### STRUKTUR ORGANISASI PT BANK BRISYARIAH Tbk CABANG MEDAN



#### **D. Gambaran Kerja BRI Syariah KC Medan**

1. Pimpinan Cabang (*Branch Manager*)

Membawahi Manager dan memimpin kegiatan cabang Pada Cabang BRI Syariah Cabang Medan S. Parman.

2. Manager Operasional

a. Berada langsung dibawah Pimpinan Cabang.

b. Membawahi *General Affair, Loan Operational, Kliring dan Branch Administration*.

3. Manager Marketing (MM)

a. Berada langsung dibawah pimpinan cabang.

b. Membawahi *account officer, funding office, funding relation officer*.

4. Micro Marketing Manager (MMM)

a. Berada langsung dibawah Pimpinan Cabang.

b. Membawahi beberapa UMS Head dan Collection supervisor dalam 1 area (cabang).

c. Berkoordinasi dengan Buss Distribution & Network Micro Buss Group untuk pencapaian target *sales*.

5. Financial Risk Manager (FRM)

a. Menganalisa laporan keuangan.

b. Menganalisa risiko pembiayaan yang di ajukan *account officer*.

6. Financing Support Manager (FSM)

a. Berada langsung dibawah pimpinan cabang.

- b. Membawahi Administasi Pembiayaan, Appraisal, Legal Financing, Collection, Area Support & Custody.

7. Branch Quality Assurance (BQA)

- a. Membuat rencana pemeriksaan harian, mingguan dan bulanan berdasarkan checklist.
- b. Mencatat setiap temuan/ketidaksesuaian pada lembar kertas kerja perusahaan.
- c. Merangkum hasil pemeriksaan selama satu bulan berjalan periode pemeriksaan.
- d. Merangkum dan melaporkan status tindaklanjut hasil pemeriksaan bulan lalu.
- e. Merencanakan dan melaksanakan rapat komite pengendalian internal dikantor cabang.

8. Back Office Supervisor (BOS)

Membawahi Customer Service & Teller

9. Kliring

- a. Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan kliring serta transaksi back office lainnya sesuai aturan dan SLA (service level agreement) yang ditetapkan untuk mencapai service excellent.
- b. Memberikan dukungan kepada supervisor administrasi internal, operation manager, Pimpinan Cabang dan semua Grup di BRI syariah.
- c. Melaksanakan transaksi operasional (transfer, setoran, kliring, penarikan kliring) dan transaksi back office (pemindah bukuan dan

lain-lain) sesuai dengan jumlah normal transaksi, berdasarkan intruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.

- d. Menginput aplikasi transfer dan setoran kliring nasabah pada mesin TPK SKNBI dikantor cabang wilayah kliring BI sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan.
- e. Memahami produk dan layanan yang diberikan terkait dengan operasional kliring.

#### 10. General Affairs (GA)

- a. Membuat laporan pajak.
- b. Membayar, melaporkan pajak perusahaan.
- c. Mengelola inventaris kantor.
- d. Mengelola persediaan surat berharga (bilyet deposito, Bilyet Giro, dll).
- e. Mengelola kas kecil.

#### 11. Loan Operasional (LO)

- a. Melakukan pemindahan bukuan atau melakukan transaksi pemindah bukuan biaya-biaya operasional.
- b. Membuat laporan harian (pembiayaan / Dana pihak ketiga terkait outstanding).
- c. Pembayaran gaji payroll gaji perusahaan yang bekerjasama dengan BRI Syariah.
- d. Pembentukan account pembiayaan dan pembayaran biaya-biaya yang akan dicairkan.

## 12. Branch Administration & Branch Secretary (BA)

- a. Mengelola data room sebagai tempat penyimpanan dokumen aktif dan inaktif di kantor cabang.
- b. Penanggung jawab arsip/dokumen di kantor cabang yang meliputi pengadministrasian, pengalihmediaan, penyimpanan, pemeliharaan dan peminjaman.
- c. Menjamin keabsahan dokumen termonitor, tersimpan dan terjaga dengan baik.
- d. Penanggung jawab pelaksanaan penyelamatan, penanggulangan dan pemulihan arsip/dokumen setelah terjadi bencana di unit kerja kantor cabang.
- e. Mengelola surat menyurat (korespondensi surat masuk dan keluar) secara sistem elektronik di kantor cabang.

## 13. Account Officer (AO)

- a. Mencari nasabah baik melalui referal, referensi maupun existing customer.
- b. Melakukan analisa kualitatif terkait latar belakang usaha nasabah, perkembangan usaha, pesaing atau kompetitor nasabah.
- c. Menganalisa manajemen usaha nasabah.
- d. Menganalisa strategi pemasaran nasabah, kunci keberhasilan usaha nasabah.
- e. Melakukan BI Checking dan DHN Checking..

## 14. Funding Officer (FO)

- a. Meningkatkan jumlah dana pihak ketiga (tabungan, deposito, giro).

- b. Meningkatkan pendapatan / profitabilitas.
- c. Meningkatkan jumlah nasabah simpanan dana.
- d. Meningkatkan pelayanan prima kepada nasabah simpanan dana.
- e. Memastikan kepatuhan / compliance terkait seluruh ketentuan regulasi telah dijalankan (disiplin proses).

15. Funding Relation Officer Kantor Layanan Syariah ( FRO KLS)

- a. Memastikan kelancaran transaksi syariah yang ada di unit kerja BRI konvensional seperti penarikan, penyetoran, pembukaan rekening dan pemindah bukuan.
- b. Mengumpulkan dan mengatur dana talangan haji.
- c. Memberikan memo pelunasan Qard.

16. Unit Head (UH)

- a. Berada dibawah MMM.
- b. Bertanggung jawab atas pencapaian target & tidak melanggar syariah compliance/P3 Mikro.
- c. Membawahi Sales Officer (SO) dan Relationship Officer (RO).
- d. Berkoordinasi dengan Unit Financing Officer (UFO) sebagai pihak risiko.

17. Account Officer Mikro (AOM)

- a. Mencari nasabah baik melalui referal, referensi maupun existing customer.
- b. Melakukan analisa kualitatif terkait latar belakang usaha nasabah, perkembangan usaha, pesaing atau kompetitor nasabah.

- c. Menganalisa strategi pemasaran nasabah, kunci keberhasilan usaha nasabah.
- d. Melakukan BI Checking dan DHN Checking.
- e. Melakukan trade checking.
- f. Menganalisa jaminan/agunan nasabah.

18. Reviewer Junior (RJ)

- a. Berada langsung di bawah Financing Reviewer yang berada di cabang.
- b. Bertugas sebagai unit resiko untuk cabang (area) mikro diantaranya melakukan verifikasi dan review terhadap pengajuan pembiayaan mikro untuk pembiayaan diatas 100 juta.

19. Administasi Pembiayaan (ADP)

- a. Melakukan pemeriksaan atas kelengkapan seluruh dokumen dan persyaratan yang disyaratkan oleh prosedur pembiayaan dan komite pembiayaan sebefore dilakukan pencairan.
- b. Membuat checklist dokumen sesuai format standard yang diatur dalam surat edaran direksi tentang realisasi pembiayaan, sebelum dilakukan proses realisasi pembiayaan.

20. Appraisal & investigation

- a. Melakukan peninjauan, pemeriksaan dan penilaian fisik agunan sesuai dengan Surat Edaran Direksi tentang agunan pembiayaan dan ketentuan terkait lainnya.
- b. Membuat laporan penilaian agunan secara tepat waktu.

- c. Melakukan pengecekan terhadap kebenaran dan keabsahan obyek yang menjadi agunan, pada instansi terkait/pihak yang berwenang: RT/RW, Kelurahan, Kecamatan, dan Tata kota.

## 21. Legal Financing

- a. Membuat analisa yuridis ( legal review) atas permintaan Account Officer terhadap dokumen-dokumen legalitas dan agunan calon nasabah nasabah pembiayaan yang berbentuk badan usaha.
- b. Melakukan verifikasi/ pemeriksaan dan kelengkapan dokumen legalitas calon nasabah pembiayaan dan atau penjamin serta dokumen agunan calon nasabah pembiayaan yang telah disetujui oleh komite pembiayaan sebelum dilakukan penandatanganan akad pembiayaan dan jaminan.
- c. Bukti verifikasi sebagaimana dimaksud angka 2 wajib dicantumkan pada dokumen-dokumen legalitas nasabah dengan cap/stempel sesuai asli.
- d. Membuat checklist dokumen sesuai format standar yang diatur dalam Surat Edaran Direksi tentang Realisasi pembiayaan atas hasil pemeriksaan dokumen pembiayaan sebelum pelaksanaan akad.

## 22. Area Support Mikro

- a. Melakukan analisa mingguan rutin berisi pencapaian sales dan kualitas pembiayaan untuk strategi srea bagi pimpinan cabang dan manager marketing mikro.
- b. mengontrol penggunaan budget area.
- c. BI Checking nasabah mikro.

- d. Koordinasi pelaksanaan dengan tim UMS untuk program UMS (pelatihan nasabah & pelatihan internal).
- e. Melakukan analisa peta territorial area untuk melihat penyebaran kanvas SO untuk membantu strategi sales area.
- f. Koordinasi dengan sales management untuk semua pelaksanaan job description sales management di area (sales management evaluasi, sales coaching, sales motivasi development, refreshment skill dll).

### 23. Reporting & Custody

- a. Reporting

Membuat laporan pembiayaan untuk kepentingan intern maupun ekstern (BI).

- b. Custody

Penanggung jawab penyimpanan dan pengelolaan dokumen hukum dan dokumen jaminan nasabah pembiayaan. Collection Officer

### 24. Unit Gadai

Melakukan kegiatan gadai emas kepada nasabah.

### 25. Customer service

- a. Melayani nasabah memberikan informasi produk dan layanan serta melaksanakan transaksi operasional sesuai dengan kewenangannya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.
- b. Memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama tempat kerja, tempat tunggu nasabah, tempat brosur, dan area banking hall.

- c. Memahami produk layanan yang diberikan terkait dengan operasi layanan customer service.
- d. Melaksanakan dan bertanggung jawab kepada supervisor dan berkoordinasi serta proaktif dengan karyawan lainnya dalam rangka implementasi kebijakan dan aturan yang berlaku untuk setiap layanan operasi front office di kantor cabang.
- e. Sebagai bagian dari tim operasional yang harus dapat bekerjasama dan mengikuti pelatihan dalam rangka mewujudkan team work yang solid dan komunikasi yang efektif di operasional kantor cabang.
- f. Melayani nasabah dalam pembukaan dan penutupan rekening serta transaksi lainnya sesuai aturan dan SLA yang ditetapkan untuk mencapai service excellent.
- g. Memberikan dukungan kepada supervisor layanan, operasional manager, dan Pimpinan Cabang.

#### 26. Teller

- a. Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai dan non tunai serta transaksi lainnya sesuai dengan aturan dan SLA yang ditetapkan untuk mencapai service excellent
- b. Memberikan dukungan kepada supervisor layanan, operational manager, dan pimpinan cabang.
- c. Melaksanakan dan bertanggung jawab atas transaksi operasional tunai dan non tunai yang diprosesnya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.

## **E. Produk – Produk PT Bank BRI Syariah Tbk**

Produk-Produk yang ditawarkan di PT. Bank BRI Syariah Tbk terdiri dari produk penghimpunan dana, produk pembiayaan, produk layanan jasa perbankan.

### **1. Produk Penghimpunan Dana (*funding product*)**

Produk penghimpunan dana yang ditawarkan di PT. Bank BRI Syariah Tbk diantaranya :

#### **a. Tabungan Faedah BRI Syariah iB**

##### **Deskripsi Produk**

Produk simpanan dari Bank BRI Syariah untuk nasabah perorangan yang menginginkan kemudahan transaksi keuangan sehari-hari.

##### **Akad**

Wadi'ah yad dhamanah

##### **Fasilitas / Keunggulan**

- Beragam FAEDAH (Fasilitas Serba Mudah)
- Ringan setoran awal Rp. 100.000,-
- Gratis biaya administrasi bulanan
- Gratis biaya Kartu ATM Bulanan
- RINGAN biaya tarik tunai di seluruh jaringan ATM BRI, Bersama & Prima\*)
- RINGAN biaya transfer melalui jaringan ATM BRI, Bersama & Prima\*)
- RINGAN biaya Cek Saldo di jaringan ATM BRI, Bersama & Prima\*)
- RINGAN biaya debit di jaringan EDC BRI & Prima\*)

Dilengkapi pula dengan berbagai fasilitas e-channel berupa SMS Banking/Mobile Banking, Internet Banking.

**\*) Jika saldo sebelum transaksi lebih besar sama dengan Rp 500.000,- maka diskon 50% untuk biaya transaksi e-channel**

#### **Syarat dan Ketentuan**

- Melampirkan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- Melampirkan fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)

#### **Fitur & Biaya**

- Setoran awal minimum : Rp. 100.000,-
- Setoran selanjutnya minimum : Rp. 10.000,-
- Saldo mengendap minimum: Rp. 50.000,-
- Biaya administrasi bulanan tabungan : Rp.6.750,-
- Biaya administrasi bulanan kartu ATM : GRATIS
- Biaya penggantian buku tabungan karena habis : GRATIS
- Biaya penggantian buku tabungan karena hilang/rusak : Rp 5.000,-
- Biaya pembuatan kartu ATM karena rusak/hilang : Rp 15.000,-
- Biaya jika saldo mengendap dibawah minimum : Rp 12.500,-/bulan
- Biaya penutupan rekening : Rp 25.000,-

#### **b. Tabungan Haji BRIsyariah iB**

##### **Deskripsi Produk**

Merupakan produk simpanan yang menggunakan akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah Khusus bagi calon Haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH).

## **Akad**

Mudharabah Muthlaqah

## **Fasilitas / Keunggulan**

- Setoran awal yang RINGAN
- GRATIS biaya administrasi bulanan
- GRATIS asuransi jiwa dan kecelakaan
- Online dengan SISKOHAT (Sistem Komputerisasi Haji Terpadu) untuk kepastian porsi keberangkatan haji
- Bebas setiap saat menambahkan saldo
- Dapat bertransaksi di seluruh jaringan Kantor Cabang BRISyariah secara online
- Kemudahan dalam merencanakan persiapan ibadah haji Anda
- Dapat dibukakan untuk anak-anak
- Tersedia pilihan ibadah Haji Reguler dan Haji Khusus

## **Syarat dan Ketentuan**

- Melampirkan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- Melampirkan fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- Melampirkan fotokopi Kartu Keluarga (untuk pembukaan bagi anak-anak)

## **Fitur & Biaya**

- Setoran awal minimum : Rp 100.000,-
- Setoran selanjutnya minimum : Rp. 10.000,-
- Saldo mengendap minimum : Rp. 50.000,-
- Tidak mendapat Kartu ATM
- Dana tidak dapat ditarik sewaktu-waktu

- GRATIS asuransi jiwa dan kecelakaan
- Biaya administrasi bulanan tabungan : GRATIS
- Biaya penggantian buku tabungan saat pembukaan rekening atau karena habis : GRATIS
- Biaya penggantian buku tabungan karena hilang/rusak : Rp 5.000,-
- Biaya jika saldo mengendap dibawah minimum : GRATIS
- Biaya penutupan rekening : Rp.25.000,-

**c. Tabungan Faedah Impian BRISyariah iB**

**Deskripsi Produk**

Produk simpanan berjangka dari BRISyariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (kurban, pendidikan, liburan, belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan.

**Akad**

Mudharabah Muthlaqah

**Fasilitas/Keunggulan**

- Mendapatkan buku tabungan dan sertifikat asuransi
- GRATIS asuransi hingga Rp. 750 juta

**Syarat dan Ketentuan**

- Melampirkan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- Melampirkan fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- Memiliki produk Tabungan Faedah BRISyariah iB sebagai rekening induk

**Fitur & Biaya**

- Setoran awal minimum : Rp 50.000,-

- Setoran rutin bulanan minimum : Rp 50.000,- dan kelipatannya
- Jangka waktu 12 – 240 bulan (kelipatan 12 bulanan) atau hingga usia Penabung saat jatuh tempo maks. 65 tahun
- Tidak mendapatkan Kartu ATM
- Wajib memiliki Tabungan Faedah BRISyariah iB sebagai rekening induk
- 1 rekening induk bisa memiliki beberapa Tabungan Impian BRISyariah iB
- 1 Tabungan Impian BRISyariah iB hanya bisa memiliki 1 rekening induk
- Dana hanya dapat ditarik pada saat jatuh tempo melalui rekening
- Tidak dapat dilakukan perubahan jangka waktu, setoran rutin bulanan, rekening induk
- Biaya administrasi bulanan : GRATIS
- Biaya premi asuransi : GRATIS
- Biaya autodebet setoran rutin : GRATIS
- Biaya gagal audebet : GRATIS
- Biaya penutupan rekening sebelum jatuh tempo : Rp 50.000,-

**d. Simpanan Faedah BRISyariah iB**

**Deskripsi Produk**

merupakan simpanan dana pihak ketiga dengan akad Mudharabah dimana nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang disepakati antara Bank dengan Nasabah.

**Akad**

Mudharabah Muthlaqah

## Fitur dan Biaya

Item	Keterangan
Mata Uang	Rupiah (IDR)
Minimal Penempatan Dana	Rp.500.000.000,- (lima ratus Juta Rupiah)
Jangka Waktu Penempatan	7, 14, 21, dan 28 Hari
Biaya Administrasi	Tidak Ada
Biaya Break Penempatan sebelum jatuh tempo	Rp.100.000,-
Media Informasi Transaksi	Bilyet untuk penempatan awal & adpis untuk bukti perpanjangan

### e. Simpel (Simpanan Pelajar) iB

#### Deskripsi

SimPel iB kependekan dari Simpanan Pelajar iB adalah tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

## **Persyaratan**

- Perjanjian Kerja Sama antara BRI syariah dengan Sekolah
- Mengisi kelengkapan Aplikasi Pembukaan Rekening SimPel iB.
- Melengkapi dokumen pembukaan rekening.

(Siswa : Kartu Keluarga/NISN/NIS dan Orang Tua/Wali : KTP)

## **Fitur & Biaya**

- Setoran awal minimum : Rp.1.000,-
- Setoran selanjutnya minimum : Rp.1.000,-
- Saldo mengendap minimum : Rp.1.000,-
- Limit penarikan Rp: .500.000,-/hari
- Dapat diberikan kartu ATM (optional)
- Biaya administrasi tabungan : GRATIS
- Biaya jika saldo mengendap dibawah minimum : GRATIS
- Biaya rekening dormant Rp.1.000,-/bulan (dikenakan apabila rekening tidak aktif transaksi selama 12 bulan)
- Biaya penggantian buku tabungan saat pembukaan rekening atau karena habis : GRATIS
- Biaya penggantian buku tabungan karena hilang/rusak : Rp. 5.000,-
- Biaya pembuatan kartu ATM : Rp.5.000,-
- Biaya penggantian kartu ATM karena hilang/rusak : Rp.15.000,-
- Biaya penutupan rekening : Rp.1.000,-

#### **f. Giro Faedah BRI syariah iB**

##### **Deskripsi Produk**

Merupakan simpanan investasi dana nasabah pada BRI syariah dengan menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah yang penarikannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.

##### **Akad**

Mudharabah Muthlaqah

##### **Fasilitas / Keunggulan :**

- Dapat bertransaksi di seluruh jaringan Kantor Cabang BRI syariah secara online
- Buku cek dan bilyet giro sebagai media penarikan
- Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang diterima
- Dapat diberikan layanan e-channel berupa Cash Management System (CMS)

#### **g. Deposito Faedah BRI syariah iB**

##### **Deskripsi Produk**

Merupakan produk simpanan berjangka menggunakan Akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal

##### **Akad**

Mudharabah Muthlaqah

##### **Fasilitas / Keunggulan**

- Bagi Hasil yang kompetitif

- Dapat dilakukan pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang Anda dapatkan
- Pemindahbukuan otomatis setiap bulan dari bagi hasil yang didapat ke rekening Tabungan atau Giro di BRI Syariah
- Dapat diperpanjang secara otomatis dengan nisbah bagi hasil sesuai yang berlaku pada saat diperpanjang
- Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan

### **Syarat & Ketentuan**

- Untuk nasabah perorangan;
- melampirkan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- melampirkan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- Untuk nasabah non-perorangan, melampirkan dokumen sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BRI Syariah
- Memiliki produk Tabungan Faedah BRI Syariah iB/Giro BRI Syariah iB

### **Fitur & Biaya**

- Minimum penempatan Rp 2.500.000,-
- pilihan jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan
- Biaya break deposito Rp 100.000,-

## **2. Produk Pembiayaan (*financing*)**

Diantaranya :

### **a. Griya Faedah BRI Syariah iB**

KPR BRI Syariah iB merupakan produk Pembiayaan Bank BRI Syariah yang diperuntukkan bagi masyarakat luas yang mempunyai impian untuk memiliki rumah sendiri. Produk ini ditawarkan dengan skema akad

musyarakah mutanaqisah, murabahah dan wakalah. Khusus bagi nasabah berpenghasilan rendah.

### **Fitur**

#### 1. Plafon Pembiayaan

- Minimal Rp.25.000.000,-
- Maksimal Rp.3.500.000.000,-

#### 2. Uang muka ringan minimal 10%

#### 3. Bank Finance (Pembiayaan Bank) hingga 90% \*

#### 4. Jangka Waktu

- Minimum 12 bulan
- Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan :
  - a. Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second).
  - b. Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah.
- Maksimum 10 tahun untuk
  - a. Pembelian Apartemen
  - b. Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor
  - c. Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah
  - d. Take Over Pembiayaan Rumah
  - e. Refinancing
- Maksimum 5 tahun
  - Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagaipersiapan untuk pembangunan rumah.

## **Persyaratan Nasabah**

1. WNI
2. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua).
3. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)
4. Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun
5. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis
6. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear
7. Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
8. Membuka rekening tabungan di Bank BRIsyariah.
9. Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi

### **b. KPR Sejahtera BRI syariah iB**

Bank BRIsyariah menyediakan produk yang dikemas dengan nama KPR Sejahtera BRI Syariah iB dengan dukungan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

## **Kelompok Sasaran**

Kelompok sasaran atau target nasabah KPR Sejahtera adalah :

1. Kelompok Sasaran untuk KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah Masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan tetap (Fixed Income Earner) paling banyak Rp.4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) per bulan.
2. Penghasilan sebagaimana dimaksud pada angka (1) adalah gaji/upah pokok pemohon per bulan
3. Penghasilan tetap (Fixed Income Earner) yaitu Pegawai/karyawan pada saat pengajuan dengan status tetap (dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi/perusahaan atau berdasarkan SK pengangkatan/perubahan) dari perusahaan/institusi yang memiliki reputasi yang baik dengan total masa kerja minimal 2 (dua) tahun.
4. Untuk Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS) dapat dibiayai dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun dan sudah menjalani Latihan Pra Jabatan (LPJ).
5. Kelompok sasaran untuk KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud pada angka (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. Pemohon dan Pasangan Belum pernah memiliki rumah/hunian baik yang perolehannya melalui pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan yang ditandatangani RT/RW setempat/Instansi tempat bekerja (lampiran 5).
  - b. Pemohon dan Pasangan Belum pernah menerima subsidi perumahan.
  - c. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pribadi.

d. Menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi.

**Fitur KPR Sejahtera BRISyariah iB**

1. Menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dengan akad murabahah bil wakalah.
2. Jangka Waktu maksimal 15 tahun.
3. Cicilan tetap dan ringan selama jangka waktu Rp. 7000-an/bulan untuk kelipatan pembiayaan Rp. 1.000.000.
4. Uang muka ringan hanya 1%-an dari harga rumah.
5. Margin pembiayaan yang diberikan kepada nasabah adalah setara dengan 5% (lima persen) pertahun dengan metode perhitungan annuitas.

**Persyaratan Dokumen Kelengkapan Pemohon**

1. KTP Pemohon
2. KTP Pasangan (bila telah menikah)
3. Kartu Keluarga
4. Surat Nikah (bila telah menikah)
5. NPWP Pribadi
6. SPT PPH 21 dan Surat Pernyataan Penghasilan (lamp 3)
7. Surat Keterangan Pekerjaan / SK Pengangkatan / SK Terakhir
8. Surat Keterangan Penghasilan / Slip Gaji min 1 bulan
9. Copy Rekening Payroll calon nasabah min 1 bulan (bila pembayaran gaji melalui transfer bank)
10. Surat Pemesanan Rumah (SPR)
11. Surat Pernyataan Nasabah (Lampiran 4)

**c. KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor) BRIsyariah iB**

Pembiayaan Kepemilikan Mobil dari Bank BRIsyariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

**Akad**

Produk Pembiayaan KKB BRIsyariah iB menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dengan akad Murabahah bil Wakalah.

1. Akad Wakalah

adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh Bank BRIsyariah kepada nasabah, dalam hal ini Bank BRIsyariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli mobil dari penjual mobil/dealer.

2. Akad Murabahah

adalah akad transaksi jual beli mobil sebesar harga perolehan mobil ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana Bank BRIsyariah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

**Persyaratan Umum Nasabah**

1. WNI

2. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua) tahun dari perusahaan/ institusi yang memiliki reputasi yang baik, serta memiliki penghasilan tetap.

3. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)

4. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis
5. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear
6. Tersedia Aplikasi Permohonan Pembiayaan (APP) dari calon nasabah yang telah ditandatangani oleh (calon) nasabah.
7. Membuka rekening tabungan di Bank BRIsyariah.
8. Untuk total pembiayaan minimal Rp.50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.

**d. Pembiayaan Umroh Bank BRIsyariah iB**

Produk pembiayaan umroh Bank BRIsyariah iB menggunakan prinsip akad jual beli manfaat atau jasa (ijarah multijasa) guna merealisasikan niat beribadah ke baitullah melalui ibadah umroh dengan mudah, tenang, nyaman dan berkah karena sesuai syariah.

**e. Mikro Faedah Bank BRIsyariah iB**

Jenis pembiayaan mikro Bank BRIsyariah

1. Mikro 25 iB
2. Mikro 75 iB
3. Mikro 200 iB
4. KUR

Skema pembiayaan mikro BRIsyariah menggunakan akad Murabahah (jual beli), dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi (setinggi-tingginya 50 % dari tujuan produktif nasabah).

Pembiayaan mikro ini diperuntukkan bagi wira usaha dan atau pengusaha dengan lama usana minimal 2 tahun untuk produk pembiayaan Mikro, dan minimal 6 bulan untuk pembiayaan KUR.

Untuk BI Checking calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan harus dengan Track Record Kolektibilitas lancar dan tidak terdaftar dalam DHN BI.

Pembiayaan ini diberikan kepada calon nasabah dengan rentang umur Minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun. Maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu Pembiayaan .

**Untuk mikro 25 iB**

1. Limit Pembiayaan (Rp 5 juta –Rp 25 juta)
2. Tenor Pembiayaan (3-12 bulan)
3. Jaminan/Agunan (tanpa agunan)
4. Dokumen Agunan ( tidak ada)

**Untuk mikro 75 iB**

1. Limit Pembiayaan (Rp 25 juta-Rp 75 juta)
2. Tenor Pembiayaan (6-36 bulan untuk modal kerja dan 6-60 bulan untuk investasi)
3. Jaminan/Agunan (Kendaraan Bermotor, Kios, Los Tanah Kosong, Tanah dan bangunan, Deposito BRIsyariah)
4. Dokumen Agunan (SHM, SHGB,SHMSRS,AJB/Letter C/Girik, Petok D, BPKB,SHPTU/SIPTU,Gadai, Deposito)

**Untuk Mikro 200 iB**

1. Limit Pembiayaan (Rp. >75 Juta s/d 200 Juta)

2. Tenor Pembiayaan (6-60 bulan)
3. Jaminan/Agunan (Kendaraan Bermotor, Kios, Los Tanah Kosong, Tanah & bangunan, deposito BRI Syariah)
4. Dokumen Agunan ( SHM, SHGB, SHMSRS, SHPTU/SIPTU,BPKB, Gadai, Deposito)

#### **Untuk KUR Mikro iB**

1. Limit Pembiayaan (s.d Rp 25 juta)
2. Tenor Pembiayaan (6-60 Bulan)
3. Jaminan/ Agunan (Agunan tidak Wajib)
4. Dokumen Agunan ( tidak ada)

#### **Dokumen Identitas (Copy)**

1. E-KTP calon Nasabah dan pasangan (suami / istri) yang masih berlaku.
2. Kartu Keluarga dan akta nikah.
3. Akta cerai/ surat kematian (untuk janda/duda)
4. Surat ijin usaha / Surat Keterangan usaha (SKU Asli)
5. NPWP wajib ada limit pembiayaan > 50 juta

#### **Aplikasi Pengajuan Pembiayaan**

1. Formulir aplikasi pengajuan pembiayaan wajib dilengkapi dan ditandatangani oleh nasabah
2. Catatan keuangan yang dibuat oleh nasabah atau nota-nota penjualan
3. SPPT PBB bukti lunas PBB tahun terakhir (Wajib untuk jaminan Tanah & Bangunan) (SPPT & STTS asli)
4. FC agunan dan IMB jika ada
5. Bukti Riwayat pembiayaan di Bank

### **3. Produk Layanan Jasa (*Service*)**

Untuk jasa perbankan sendiri produk yang ditawarkan oleh BRI Syariah adalah :

#### **a. *Employee Benefit Program EMBP* Bank BRI Syariah iB**

Adalah program kerjasama dengan suatu perusahaan yang dituangkan dalam Master Agreement berupa pemberian fasilitas pembiayaan langsung kepada Karyawan/ti dari perusahaan yang memenuhi criteria Bank BRI Syariah, dengan persyaratan yang relative mudah/ringan bagi Karyawan/ti.

#### **Skema Pembayaran Angsuran**

Dapat dilakukan dengan 3 alternatif, yaitu :

1. *Payroll* gaji melalui Bank BRI Syariah.
2. Menggunakan mekanisme potong gaji.
3. Menggunakan standing instruction.

#### **Produk yang dipasarkan**

1. Semua produk Konsumer Financing Bank BRI Syariah
2. Semua produk Konsumer Funding Bank BRI Syariah

Selain Produk Konsumer :

- a. Pembiayaan komersial
- b. Pembiayaan Retail & Linkage
- c. Pembiayaan Usaha Mikro
- d. Cash Management Service

## BAB IV

### TEMUAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Temuan

##### a. Penerapan Akad IMBT pada Produk KPR

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada Nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumtif Nasabah dengan sistem sewa-menyewa Aset milik BRI Syariah yang diperoleh melalui pembelian dari Nasabah/Pihak ke-3, dengan opsi pengalihan kepemilikan atas Aset oleh BRI Syariah kepada Nasabah pada saat fasilitas pembiayaan lunas (jual beli/hibah).

Adapun Objek Pembiayaan IMBT antara lain yaitu:

1. Kepemilikan Aset
  - a. Pembelian property dan kendaraan roda empat dalam kondisi baru dan bekas, bangunan, dan-lain-lain.
  - b. Milik developer/Non developer
2. Refinancing Aset
  - a. Property dan kendaraan roda empat
  - b. Memenuhi kebutuhan konsumtif Multiguna/Multijasa
  - c. Multiguna: pembelian motor pembelian perabotan rumah tangga, pembelian elektronik  
Multijasa: biaya pendidikan, biaya pengobatan, dan lain-lain.<sup>25</sup>

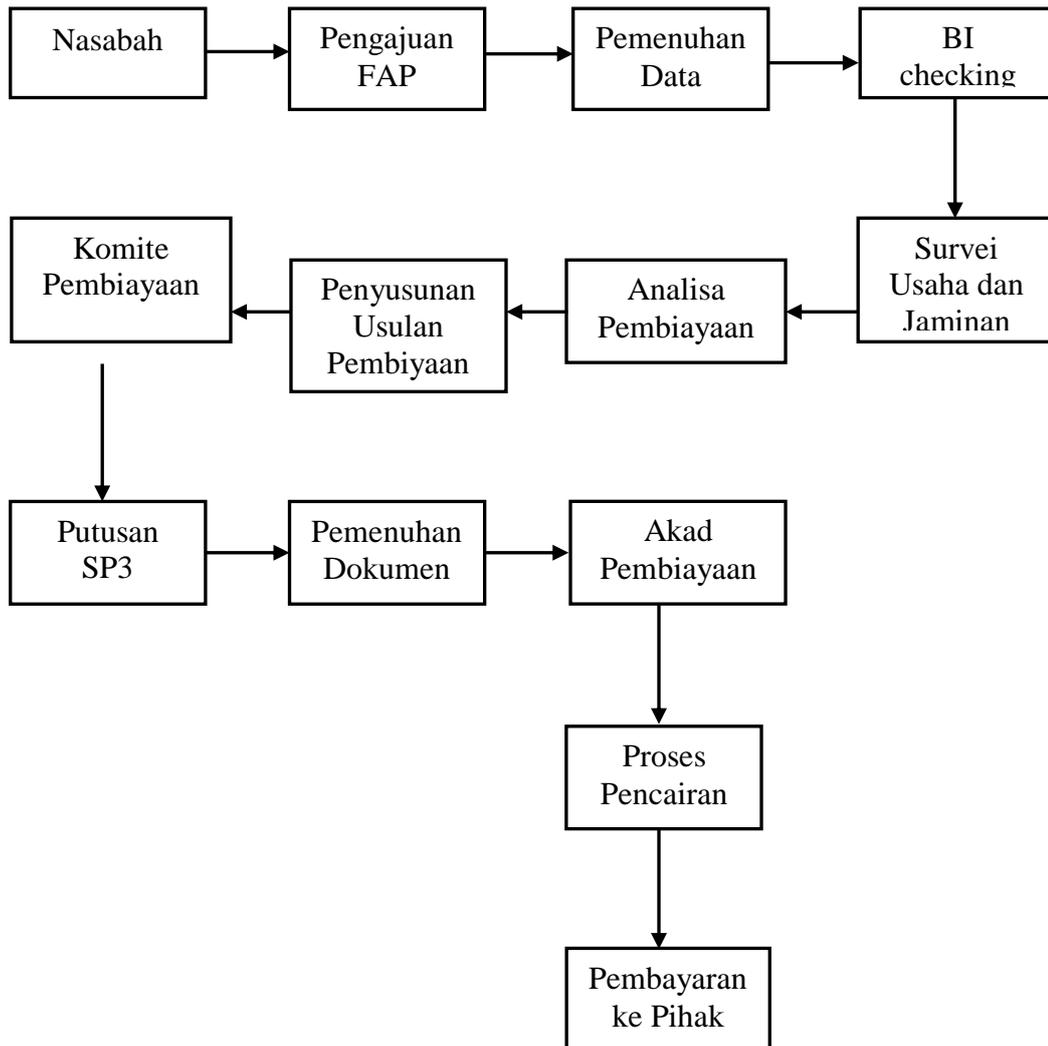
---

<sup>25</sup>Buku Pintar BRI Syariah KC Medan

**b. Proses Pemberian Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada produk KPR di PT BANK BRIsyariah Tbk KC Medan S.parman**

**Analisa Pembiayaan**

Gambar 4.1 Alur Transaksi IMBT pada produk KPR



Sumber: Data BRIsyariah Medan

**Keterangan:**

- a. Nasabah yang ingin Mengajukan Pembiayaan rumah datang ke Bank syariah

b. Kemudian nasabah mengisi FAP (Form Aplikasi Permohonan) yang disediakan oleh bank untuk mengetahui data-data dan informasi pendukung seputar nasabah.

c. Pihak bank mengumpulkan data untuk pemberian pembiayaan rumah.

d. Kemudian pihak bank melakukan BI Checking yang guna untuk pemeriksaan riwayat kredit nasabah dengan membayar pembiayaan rumah tersebut.

e. Setelah itu pihak AO melakukan penilaian barang jaminan untuk melihat layak atau tidaknya nasabah tersebut untuk dibiayai dan juga menganalisa kemampuan nasabah membayar pembiayaan rumah tersebut.

f. Kemudian seluruh data yang di dapat di input pada system BRIS.

g. Setelah itu pengajuan kepada komite pembiayaan apakah disetujui atau tidak.

h. Setelah itu diterbitkan SP3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan)

i. Pemenuhan dokumen nasabah

a. Fotocopy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)

b. Fotocopy Kartu Keluarga

c. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah)

d. Fotovopy NPWP Pribadi

e. Surat Keterangan Pekerjaan (asli/Copy SK Pengangkatan)

f. Surat Keterangan Penghasilan/Slip Gaji (asli)

g. Fotocopy rekening tabungan/ giro calon nasabah

h. Fotocopy Surat Pemesanan Rumah/SPR (untuk rumah baru dari developer kerjasama)

- i. Fotocopy Sertifikat (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan)
  - j. Fotocopy IMB (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan)
  - k. Fotocopy PBB (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan)
  - l. Fotocopy Surat Izin Praktek Dokter/Bidan
  - m. Fotocopy Surat Tanda Registrasi.
- j. Kemudian dilakukan akad pembiayaan.

Pada saat melakukan proses pengikatan adapun dokumen yang disediakan pihak bank kepada nasabah untuk di tandatangani, yaitu:

1. Lampiran akad
2. Lampiran SP3
3. Lampiran syarat umum IMBT
4. Lampiran jadwal angsuran

Nasabah yang mengajukan fasilitas pembiayaan IMBT telah memiliki terlebih rumah tinggal, ruko, atau kendaraan bermotor. Dalam pembiayaan IMBT ini Nasabah berkeinginan untuk mengganti pembelian asset tersebut dengan mengajukan pembiayaan IMBT pada Bank Syariah. Dengan adanya penggantian tersebut harus ada peralihan hak pada objek IMBT yaitu yang semula adalah milik Nasabah kemudian dialihkan menjadi milik Bank Syariah. Bank Syariah memiliki kewenangan dalam pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual

objek Hak Tanggungan yang dikuasainya melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

k. Kemudian dilakukan proses pencairan.

1. Yang terakhir yaitu proses pembayaran ke pihak penjual/bank.<sup>26</sup>

Bank juga melakukan analisa kepada nasabah dengan menggunakan konsep 5C yaitu:

1. Character (watak): Prinsip ini dilihat dari segi kepribadian nasabah. bank akan menilai calon nasabah apakah bisa dipercaya dalam menjalani kerjasama dengan bank.
2. Capacity (kepastian): Prinsip ini yaitu bank menilai nasabah dari kemampuan dalam menjalankan keuangan yang ada pada usaha yang dimilikinya.
3. Capital (modal): Bank akan melihat kondisi asset atau kekaayaan yang dimiliki nasabah khususnya nasabah yang mempunyai usaha, sehingga dari penilaian tersebut pihak bank dapat menentukan layak atau tidaknya nasabah tersebut mendapatkan jaminan.
4. Condition (kondisi): Bank akan melihat bagaimana kondisi ekonomi atau keuangan nasabah.
5. Collateral (jaminan): prinsip ini harus diperhatikan bagi para nasabah ketika mereka tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan pinjaman dari pihak bank. Jika hal tersebut terjadi maka sesuai dengan

---

<sup>26</sup>Data BRI syariah KC Medan

ketentuan, pihak bank bisa saja menyita asset yang telah dijanjikan sebelumnya sebagai sebuah jaminan.<sup>27</sup>

### **c. Fitur Pembiayaan**

#### 1. Plafon Pembiayaan

- Minimal Rp 25.000.000,-
- Maksimal Rp 3.500.000.000,-

#### 2. Uang muka ringan minimal 10%

#### 3. Jangka Waktu

##### a. Minimum 12 bulan

##### b. Maksimal 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan:

- Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second)
- Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah.

##### c. Maksimal 10 tahun untuk

- Pembelian Apartemen
- Pembelian Rumah Toko dan Kantor
- Pembelian bahan bangunan untuk renovasi Rumah
- Take Over Pembiayaan Rumah
- Refinancing

##### d. Maksimal 5 tahun

Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup>Arif Miftakhul Huda, *Manager Marketing* BRI syariah KC Medan, Pada Tanggal 03 Maret 2019

- e. Biaya administrasi pembiayaan akad IMBT adalah 1% dari Plafon Pembiayaan.
- f. Besarnya Ujrah pembiayaan akad IMBT yaitu:
  - a) 1 sampai dengan 5 tahun 13,65%
  - b) 5 sampai dengan 10 tahun 14%
  - c) 11 sampai dengan 15 tahun 14,9%<sup>29</sup>

Contoh Kasus:

Pak adit akan melakukan pembiayaan akad IMBT di Bank syariah sejumlah Rp 150.000.000. Besarnya ujarah yang ditetapkan bank adalah 1% dari plafon pembiayaan jadi sebesar (Rp 1.500.000) untuk jangka waktu 120 bulan. Berapakah biaya (sewa) perbulannya yang harus dibayar pak adit?

Keterangan:

Ujrah:  $Rp\ 150.000.000 / 120\ bulan = Rp\ 1.250.000$

Pokok:  $Rp\ 150.000.000 * 14\% / 120\ bulan = Rp1.750.000$

Biaya sewa perbulan:  $Rp\ 1.750.000 + Rp\ 1.250.000 = Rp\ 3.000.000$

Maka, cicilan yang harus dibayar pak Adit dibulan awal adalah Rp 3.000.000

## **B. Pembahasan**

Jadi pembahasan untuk pembiayaan akad IMBT di Bank BRI syariah adalah:

---

<sup>28</sup>Buku Pintar BRI syariah KC Medan

<sup>29</sup>Faisal Ibrahim, Account Officer BRI syariah KC Medan, Pada Tanggal 09 April 2019

1. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dengan nasabah.
2. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah.
3. Pengembalian atas penyediaan dana Bank dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan hutang.
4. Dalam hal ini, pembiayaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, selain bank sebagai penyedia dan dalam kegiatan transaksi Ijarah dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (*Wa'ad*) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak penguasaan objek sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup>Dicky Himawan, *Account Officer* BRI Syariah KC Medan, tanggal 09 Maret 2019

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Dari permasalahan yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan antar lain sebagai berikut:

1. Pembiayaan Ijarah adalah penyediaan dana atau tagihan yang berupa transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara BRIS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah.

2. Proses Pembiayaan IMBT untuk produk KPR di Bank BRIsyariah KC Medan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Pengajuan permohonan pembiayaan oleh nasabah ke Bank
- b. Pengumpulan data melalui pemenuhan persyaratan oleh pemohon berupa dokumen-dokumen yang mendukung untuk permohonan.
- c. Mengecek informasi melalui Sistem Informasi Debitur (SID)/ BI Checking.

3. Tujuan Pembiayaan IMBT

Adapun jenis barang yang dapat dilakukan pembiayaan IMBT antara lain:

1. Kepemilikan Aset
  - a. Pembelian property dan kendaraan roda empat dalam kondisi baru dan bekas
  - b. Milik developer/Non developer

## 2. Refinancing Aset

- a. Property dan kendaraan roda empat
- b. Memenuhi kebutuhan konsumtif Multiguna/Multijasa
- c. Multiguna: pembelian motor pembelian perabotan rumah tangga, pembelian elektronik  
Multijasa: biaya pendidikan, biaya pengobatan, dan lain-lain. .

## **B. SARAN**

Dalam rangka penerapan akad ijarah penulis sedikit memberikan saran kepada pihak yang terkait di PT BANK BRI Syariah Tbk KC Medan S.Parman, saran yang dapat penulis berikan adalah pihak Bank sebaiknya lebih banyak untuk melakukan promosi mengenai akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* kepada masyarakat agar lebih mengetahui bagaimana penerapan Ijarah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin. 2010. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Antonio Syafi'I, Muhammad. 1999. *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*. Jakarta: Tazkia Insitute
- Departemen Agama RI. 2005. *Al-qur'an dan terjemahannya*. Semarang: CV Toha Putra
- Dewi Gemala, Widyaningsih. 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Dusuku Wajdi, Asyraf. 2015. *Sistem Keuangan Islam Prinsip & Operasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Hasil wawancara langsung dengan Faisal Ibrahim sebagai Account Officer di Bank BRISyariah Cabang medan S.Parman Pada Tanggal 09 April 2019
- Hasil wawancara langsung dengan Dicky Himawan sebagai Account Officer di Bank BRISyariah Cabang medan S.Parman Pada Tanggal 09 April 2019
- Hasil wawancara langsung dengan Arif Miftakhul Huda sebagai Manager Marketing di Bank BRISyariah Cabang medan S.Parman Pada Tanggal 03 Maret 2019
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group
- Kasmir. 2013. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali
- Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta PT Raja Grafindo Persada
- Mardani, 2013. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana
- Muslich Wardi, Ahmad. 2013. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah

- Rivai, Veithzal, dkk. 2001. *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Soemitra, Andri. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Kencana
- Syafei, Rahmad. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia
- Suhendi, Hendi. 2014. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Sjahdeni Remy, Sutan. 2014. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana
- Sutedi, Adrian. 2009. *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan di Kp Mainu pada tanggal 19 Maret 1998, putri dari pasangan suami-istri Julaidi sinaga dan Dahliani Siregar. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD di SD Siholbung Dolok Merawan pada tahun 2010, tingkat SLTP di SMP Miftahul Falah Diski pada tahun 2013, dan tingkat SLTA di SMA Negeri 4 Tebing Tinggi pada tahun 2016, kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara jurusan D III Perbankan Syariah.

Pengalaman organisasi penulis yaitu anggota IQEB di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara jurusan D III Perbankan Syariah.