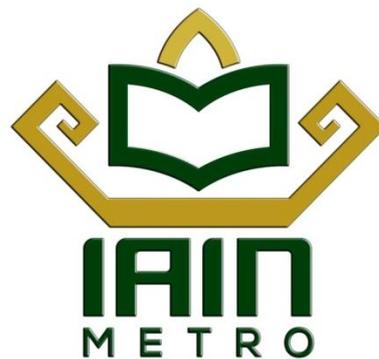


SKRIPSI

**IMPLEMENTASI *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK*
DI BRI SYARIAH METRO**

Oleh:

**YUNI DWI KOWATI
NPM. 13113159**



**Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1440 H / 2019 M**

**IMPLEMENTASI *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK*
DI BRI SYARIAH METRO**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

YUNI DWI KOWATI
NPM. 13113159

Pembimbing I : Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag
Pembimbing II : Drs. Tarmizi, M.Ag

Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas Syariah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1440 H / 2019 M

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan
Saudara Yuni Dwi Kowati**

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _____
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Setelah Kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **YUNI DWI KOWATI**
NPM : 13113159
Fakultas : Syariah
Jurusan : HESy
Judul : **IMPLEMENTASI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DI
BRI SYARIAH METRO**

Sudah dapat kami setujui dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Metro, Januari 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,



Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag
NIP. 19600918 198703 2 003



Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 1 002

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DI
BRI SYARIAH METRO**

Nama : **YUNI DWI KOWATI**
NPM : 13113159
Fakultas : Syariah
Jurusan : HESy

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Metro, Januari 2019

Pembimbing I,



Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag
NIP. 19600918 198703 2 003

Pembimbing II,



Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki.Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No: B-062/In.28.2/2019.PP.00.9/01/2019.

Skrripsi dengan judul: IMPLEMENTASI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DI BRI SYARIAH METRO, disusun oleh: Yuni Dwi Kowati, NPM 13113159, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah telah diujikan dalam Sidang Munaqosah Fakultas Syariah pada hari/ tanggal: Jum'at, 18 Januari 2019.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator : Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag
Penguji I : H. Azmi Siradjuddin, Lc, M. Hum
Penguji II : Drs. Tarmizi, M.Ag
Sekertaris : Sudirman, M.Sy

(.....) 
(.....) 
(.....) 
(.....) 

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah




H. Husnul Fatarib, Ph.D
NIP. 19740104 199903 1 004

ABSTRAK

IMPLEMENTASI *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK* DI BRI SYARIAH METRO

Oleh:

YUNI DWI KOWATI
NPM. 13113159

Bank merupakan lembaga perbankan yang bergerak dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana dan berbagai jasa untuk melayani kebutuhan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Kehidupan manusia tidak lepas dari bantuan orang lain, karena manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan. Transaksi jual beli dan sewa- menyewa barang sering disebut dengan *ijarah*.

Pertanyaan penelitian bagaimana implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di BRI Syariah Metro. Tujuan Penelitian untuk mengetahui implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* BRI Syariah Metro. Manfaat penelitian secara teoritis diharapkan sebagai acuan atau dasar teoritis dan sebagai sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang mu'amalah dan secara praktis diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perusahaan dalam mempertimbangkan langkah-langkah untuk mengambil kebijakan dalam usaha untuk meningkatkan meraih konsumen yang lebih besar

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dan sifat penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Sumber data dalam penelitian ini yaitu Devi Rasriantina sebagai *Account Officer* (AO) di dan Bapak Yulansyah serta Ibu Rukmianti selaku anggota BRI Syariah Metro. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Penelitian kualitatif ini menggunakan teknik analisis data secara induktif, yaitu berpijak pada fakta-fakta yang bersifat khusus, kemudian dianalisis dan akhirnya ditemukan pemecahan persoalan yang bersifat umum.

Berdasarkan hasil analisis dan pengolahan data, dapat disimpulkan bahwa Implementasi akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di BRI Syariah Kota Metro adalah: *Ma'jur* (objek sewa) berupa barang-barang yang bisa digunakan sebagai objek sewa pada umumnya adalah aset tetap seperti rumah, *musta'jir* (penyewa), bank sebagai pihak yang menyewakan, tidak memiliki tempat untuk menyimpan objek sewa bila masa sewa berakhir dan terdapat ketentuan lain bahwa selama masa sewa, *lessee* dilarang menyewakan kepada pihak lain, *ujrah* (harga sewa), harga sewa dan harga sudah ditetapkan pada saat penandatanganan akad sewa diawal perjanjian, jangka waktu, yang diberikan bervariasi antara jangka pendek (5 tahun), jangka menengah (10 tahun) atau jangka panjang (15 tahun) dan 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 sengaja maka bank BRI Syariah memberikan denda atas keterlambatan pembayaran.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : YUNI DWI KOWATI
NPM : 13113159
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Januari 2019
Yang Menyatakan,



Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159

MOTTO

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْعُرْفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ
وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ ﴿١٠٤﴾

Artinya: *dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; merekalah orang-orang yang beruntung.* (Q.S. Ali-Imran: 104)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2005), h. 560

PERSEMBAHAN

Tiada kata yang pantas diucapkan selain rasa Syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan ilmu kepada peneliti, saya persembahkan Skripsi ini sebagai ungkapan rasa hormat dan cinta kasih saya yang tulus kepada :

1. Kedua orang tuaku (yang senantiasa mengasuh dan mendidik dengan penuh kasih sayang serta selalu berdo'a untuk keberhasilanku.
2. Suamiku dan anakku yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan studiku
3. Adinda yang memberikan semangat kepada saya dan yang telah mewarnai kehidupan saya dengan penuh keceriaan.
4. Teman-teman S1 Jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2013 yang telah membuat hidup saya bermakna dan dinamis.
5. Almamater Kebanggaanku IAIN Metro

Terima kasih saya ucapkan atas keikhlasan dan ketulusannya dalam mencurahkan cinta, kasih sayang dan do'anya untuk saya. Terima kasih untuk perjuangan dan pengorbanan kalian semua. Semoga kita semua termasuk orang-orang yang dapat meraih kesuksesan dan kebahagiaan dunia akhirat.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik hidayah dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini. Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Rektor IAIN Metro sekaligus Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
2. Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syariah
3. Bapak Sainul, SH, MA, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
4. Bapak Drs. Tarmizi, M.Ag, selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
5. Pimpinan dan Karyawan BRI Syariah Metro yang telah memberikan informasi yang berguna bagi peneliti dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan diterima dengan kelapangan dada. Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Metro, Januari 2019
Peneliti,



Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN ABSTRAK	vi
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
HALAMAN KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Penelitian Relevan	8
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. <i>Ijarah</i>	11
1. Pengertian <i>Ijarah</i>	11
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	13
3. Jenis Akad <i>Ijarah</i>	17
4. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	19
B. <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i>	21
1. Pengertian <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i>	21
2. Dasar Hukum <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i>	23
3. Jenis Akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i>	26
4. Rukun dan Syarat <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i>	28
5. Fatwa MUI tentang <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i> ..	31

BAB III	METODE PENELITIAN	35
	A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	35
	B. Sumber Data	36
	C. Teknik Pengumpulan Data	38
	D. Teknik Analisa Data	40
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
	A. Gambaran Umum BRI Syariah Metro	46
	1. Sejarah Berdirinya BRI Syariah Metro	46
	2. Visi dan Misi BRI Syariah Metro	48
	3. Struktur Organisasi BRI Syariah Metro	49
	4. Produk BRI Syariah Metro	50
	B. <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> di BRI Syariah Metro	51
	C. Analisis	69
BAB V	PENUTUP.....	72
	A. Kesimpulan.....	72
	B. Saran	73

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
4.1. Jumlah Nasabah di BRI Syariah Kota Metro Pada Tahun 2017.....	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
4.1. Struktur Organisasi BRI Syariah Kota Metro	49

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan
2. Alat Pengumpul Data
3. Surat Research
4. Surat Tugas
5. Surat Balasan Izin Research
6. Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi
7. Surat Keterangan Bebas Pustaka
8. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut Undang-Undang Perbankan, perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹ Bank dianggap sebagai suatu lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan, yang sering dilakukan oleh masyarakat antara lain aktivitas penyimpanan dana, investasi, pengiriman uang dan aktivitas keuangan lainnya.² Asas-asas dalam perbankan antara lain:

1. Asas hukum, bank menjalankan tugasnya melayani masyarakat tidak dapat dilepaskan dari landasan hukum yang berlaku.
2. Asas keadilan, bank juga harus menerapkan asas keadilan. Bank tidak boleh memberikan fasilitas kredit hanya kepada pengusaha besar saja akantetapi juga kepada pengusaha kecil.
3. Asas kepercayaan, hubungan bank dengan nasabahnya adalah atas dasar kepercayaan.
4. Asas keamanan, dalam melayani nasabahnya bank mengguankan asas keamanan. Bank memberikan keamanan terhadap simpanan para nasabahnya agar terhindar dari suatu kejahatan.
5. Asas kehati-hatian, salah satu asas perbankan yang diatur dalam UU perbankan adalah asas kehati-hatian namun Undang-undang tidak memberikan penjelasan tentang asas tersebut.
6. Asas ekonomi, bank sebagai perusahaan yang tujuannya memperoleh keuntungan tidak dapat dipisahkan dengan prinsip ekonomi.³

¹ Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.9

² Ismail, *Manajemen Perbankan dari teori menuju Aplikasi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h.1

³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), h.47

Bank merupakan lembaga perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan oleh bank, melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Bank juga melayani penghimpunan dana, jada dan pembiayaan.

Islam tidak melarang seseorang melakukan transaksi keuangan dengan lembaga-lembaga keuangan yang ada. Hal ini dikarenakan pada prinsipnya yang dilarang dalam operasional lembaga keuangan oleh Islam adalah karena masih adanya unsur-unsur yang dilarang yakni unsur perjudian (*maisyir*), unsur ketidakpastian (*gharar*), unsur bunga (*riba*), unsur suap-menyuap (*ryswah*) dan unsur kebathilan.⁴

Perbankan syariah harus memenuhi ketentuan pokok hukum Islam sebagai berikut:

1. Prinsip keadilan, mempunyai makna menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya serta memberikan sesuatu hanya pada yang berhak dan memperlakukan sesuatu sesuai posisinya.
2. Prinsip keseimbangan meliputi keseimbangan aspek material dan spiritual, aspek privat dan publik, sektor keuangan dan sektor riil, bisnis dan sosial serta keseimbangan aspek pemanfaatan dan kelestarian.
3. Prinsip kemaslahatan merupakan segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan ukhrawi, material dan spiritual serta individual dan kolektif disamping itu juga harus memenuhi tiga unsur, yakni kepatuhan syariah (*halal*), bermanfaat dan membawa kebaikan (*thoyib*) dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan.⁵

⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Aspek Hukum Reksa Dana Syariah di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), h. 11.

⁵ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Resiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 3.

Kehidupan manusia tidak lepas dari bantuan orang lain, karena manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan. Selain jual beli umat manusia juga melakukan sewa- menyewa barang sering disebut dengan ijarah. Seseorang yang melakukan ijarah harus jelas dan dapat dipertanggung jawabkan antara keduanya serta tidak merugikan antara keduanya. Islam membahas tentang bermuamalah sesuai dengan syara', agar tujuan sewa- menyewa bermanfaat bagi umat manusia maka perlu ditinjau dari ekonomi syariah. Tujuan ekonomi syariah berdasarkan konsep dasar dalam Islam yaitu tauhid dan berdasarkan rujukan pada Al-Quran dan Sunnah. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. Al Maidah ayat 2 sebagai berikut:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تُحِلُّوْا شَعْيِرَ اللّٰهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَٰٓئِدَ
وَلَا ءَامِيْنَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۗ وَإِذَا حَلَلْتُمْ
فَأَصْطَادُوْا ۗ وَلَا تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ اَنْ صَدُّوْكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ اَنْ
تَعْتَدُوْا ۗ وَتَعَاوَنُوْا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰى ۗ وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلَى الْاِثْمِ وَالْعُدُوْنِ ۗ وَاتَّقُوْا
اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ ۝

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar kesucian Allah, dan jangan (melanggar kehormatan) bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) hadyu (hewan-hewan kurban), dan Qalaid (hewan-hewan kurban yang diberi tanda), dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitulharam; mereka mencari karunia dan keridaan Tuhannya. Tetapi apabila kamu telah menyelesaikan ihram, maka bolehlah kamu berburu. Jangan sampai kebencian(mu) kepada suatu kaum karena mereka menghalang-halangi dari Masjidilharam mendorongmu berbuat melampaui batas (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan

permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya". (Q.S 5: 2).⁶

Ayat di atas menjelaskan bahwa terdapat beberapa kegiatan yang diharamkan untuk dilakukan, dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari diharuskan untuk memebuhi kebutuhan dengan cara yang halal. Keharusan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhan dalam hidupnya, beberapa masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Hal ini sejalan dengan berkembangnya perekonomian, maka pihak perbankan terus bersaing dalam produk dan pelayannya agar masyarakat dapat memilih produk dan transaksinya sesuai kebutuhan.

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁷ *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik (IMBT)* disebut juga dengan *ijarah wa iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap (*lessor*) dengan penyewa (*lessee*), atas barang yang disewakan yang mana penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir.⁸ Diriwayatkan dari Umar r.a bahwasannya Nabi Muhammad SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أُجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفُّ عَرَقَهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringnya kering. (H.R.Ibnu Majah).⁹

⁶ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Semarang: Diponegoro, 2008). h. 33

⁷ Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 96

⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h. 163

⁹ Mardani. *Ayat-Ayat dan Hadist Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Fajawali Press, 2017),

Hadis ini dapat disimpulkan bahwa *ujrah* (upah) seyogyanya dibayarkan kepada pekerja secepat mungkin.¹⁰ *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) merupakan akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa yaitu nasabah. Pemindahan kepemilikan bisa dilakukan dengan opsi jual beli atau hibah.

Peneliti mengadakan wawancara kepada marketing BRI Syariah bahwasannya produk *ijarah muntahiya bit tammlik* (IMBT) dengan objek KPR (perumahan) implementasi *ijarah muntahiya bit tammlik* (IMBT) di BRI Syariah sebagai berikut:

1. *Ma'jur* (objek sewa) berupa barang-barang yang bisa digunakan sebagai objek sewa pada umumnya adalah aset tetap yang meliputi perumahan.
2. *Musta'jir* (penyewa), bank sebagai pihak yang menyewakan, tidak memiliki tempat untuk menyimpan objek sewa bila masa sewa berakhir dan terdapat ketentuan lain bahwa selama masa sewa, *lessee* dilarang menyewakan kepada pihak lain.
3. *Ujrah* (Harga sewa), harga sewa dan harga sudah ditetapkan pada saat penandatanganan akad sewa diawal perjanjian. Biaya sewa yang dibayar oleh *lessee* merupakan biaya sewa bukan angsuran. Pada prakteknya pembiayaan bisa sampai 80% dari harga rumah sehingga beberapa masyarakat merasa keberatan atas nominal tersebut.

¹⁰ *Ibid.*

4. Jangka waktu, jangka waktu bisa bervariasi antara jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang, tergantung pada harga nominal objek sewa dan kemampuan nasabah.
5. Pembayaran biaya sewa, biaya sewa harus dibayar oleh penyewa secara rutin sampai dengan jatuh tempo.¹¹

Berdasarkan survey yang dilakukan diketahui bahwa nasabah mengajukan pembiayaan KPR menggunakan produk *ijarah muntahiya bit tammlik* (IMBT) kepada BRI Syariah. Pihak BRI melakukan perjanjian kepada nasabah mengenai harga, jangka waktu dan sistem pembayaran. Nasabah memilih KPR (perumahan) karena nasabah memilih dengan biaya yang terjangkau namun pada kenyataannya biaya sewa sesuai jangka waktu yang sudah disepakati ternyata lebih besar dibandingkan dengan biaya beli, sehingga nasabah merasa keberatan selain itu pada proses ijarah ketika barang tersebut mengalami kerusakan maka pihak nasabahlah yang memperbaiki padahal barang yang disewakan masih milik Bank BRI Syariah.¹²

Hasil survey yang dilakukan dapat diketahui bahwa dalam melakukan transaksi *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) nasabah merasa mengalami kerugian dan keterpaksaan dalam transaksi tersebut. Dalam ekonomi Islam dalam melakukan berbagai transaksi khususnya *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) seharusnya kedua belah pihak tidak diperbolehkan merasa dirugikan antara satu dengan yang lainnya.. Oleh karena itu peneliti tertarik

¹¹ Wawancara kepada Tika selaku marketing KPR di BRI Syariah Kota Metro, pada tanggal 21 Juni 2018, pukul 11.0 WIB

¹² Hasil Survey yang peneliti lakukan di BRI Syariah Kota Metro, pada tanggal 21 Juni 2018, pukul 10.20 WIB

meneliti tentang “Implementasi akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro”.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini, yaitu Bagaimana implementasi *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian untuk mengetahui bagaimana implementasi *ijarah muntahiya bittamlik* BRI Syariah Metro.

2. Manfaat Hasil Penelitian

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai acuan atau dasar teoritis dan sebagai sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang mu’amalah.
- b. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi bank agar lebih mempertimbangkan implementasi produk yang digunakan agar lebih bermanfaat dan tidak merugikan kedua belah pihak.

D. Penelitian Relevan

Penulisan Skripsi tentang implementasi akad *ijarah muntahiya bittamlik* ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah di BRI Syariah Metro, peneliti menemukan beberapa skripsi yang dapat dijadikan kajian

terdahulu bagi peneliti, sebagai berikut:

1. Skripsi Destian Angga Satria yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Model Penyelesaian Kredit Macet Leasing Sepeda Motor Second (Studi Kasus di Koprasi Serba Usaha (KSU) Al-Husain di Desa Watuaji*” menjelaskan bahwa pembiayaan kredit sepeda motor harus memuat unsur keadilan dan kemaslahatan bagi nasabah. Akad yang dilakukan masih terdapat unsur riba dalam hal ini bunga.¹³
2. Skripsi Novi Eka Susanti yang berjudul “*Konsep Perjanjian Leasing dalam Hukum Islam*”, menjelaskan bahwa secara umum transaksi *leasing* dibolehkan. Namun ada hal-hal yang membuat *leasing* tidak dibolehkan. *Leasing* sering disamakan dengan *ijarah*, pada dasarnya *leasing* dan *ijarah* berbeda. *Leasing* di Qiaskan kedalam *ijarah* yang mana *ijarah* ini lebih di spesifikasikan dengan *ijarah muntahiya bittamlik /IMBT*. Yang mana harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Dengan demikian IMBT dibagi menjadi dua jenis yaitu yang pertama IMBT dengan janji mengibahkan barang diakhir periode sewa, dan yang kedua dengan janji menjual pada akhir periode sewa. Sehingga *leasing* dibolehkan didalam hukum Islam asal tidak dengan perjanjian yang dilarang didalam Islam .¹⁴
3. Berdasarkan hasil penelusuran penelitian di atas terdapat persamaan yaitu masing-masing penelitian membahas tentang *leasing*, yaitu salah satu

¹³ Destian Angga Satria, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Model Penyelesaian Kredit Macet Leasing Sepeda Motor Second (Studi Kasus di Koprasi Serba Usaha (KSU) Al-Husain di Desa Watuaji)*” Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga: Yogyakarta, 2013.

¹⁴ Novi Eka Susanti, “*Konsep Perjanjian Leasing dalam Hukum Islam*”, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Pekanbaru 2010.

produk yang bertujuan untuk menyediakan fasilitas kepada konsumen untuk mendapatkan barang-barang yang diinginkan namun melalui sewa yang objek (barangnya) bisa diperjual belikan atau tidak pada akhir periode. Sedangkan pada penelitian ini terdapat perbedaan yaitu membahas implementasi akad *ijarah muntahiya bittamlik* ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah di BRI Syariah Metro. *Ijarah muntahiya bittamlik* merupakan salah satu solusi pembiayaan islam bagi orang-orang yang membutuhkan suatu barang namun tidak memiliki cukup biaya untuk angsurannya pun belum mencukupi imbt menjadi silusi karena dengan menyewa secara bulanan seperti menyewa barang pada umumnya. Tetapi pada akhir periode sewa yang disepakati pihak yang menyewakan memindahkan kepemilikan barang tersebut kepada si penyewa pemindahan ini bisa dengan jual beli atau dengan hibah saja namun, bukan berarti pembiayaan IMBT tidak mengandung unsur kerugian. Kerugian bisa saja terjadi kepada pihak bank yang memberikan pembiayaan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Ijarah, merupakan transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan dan sifatnya tertentu. Sewa-menyewa adalah mengambil manfaat dari suatu benda, dalam hal ini bendanya tidak kurang sama sekali. terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Pengertian *ijarah* menurut terminologi ijarah brasalah dari bahasa arab yang memiliki makna imbalan atau upah, sewa, jasa. Secara istilah *ijarah* adalah transaksi pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa melalui sewa/upah dalam waktutertentu tanpa adanya pemindah hak atas barang tersebut.¹ *Ijarah* pada dasarnya adalah akad yang berdiri sendiri dan pada dasarnya hanya pemanfaatan barang seseorang oleh orang lain dengan pembayaran sewa.² *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.³

Ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu mulai pembayaran

¹ Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 96

² Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 135.

³ *Ibid.*

sewa atau imbalan jasa. *Ijarah* juga dapat diinterpretasikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁴ Pendapat lain mengatakan bahwa *ijarah* adalah akad sewa menyewa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa yang disewakan.⁵

Ijarah atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang. Dari segi imbalannya, *ijarah* mirip dengan jual beli tetapi keduanya berbeda, karena jual beli objeknya benda sedangkan dalam *ijarah*, objeknya adalah manfaat dari benda tersebut.

Pada sewa menyewa, pihak yang menyewakan sesuatu disebut *muajjir* dan pihak yang menyewa disebut *musta'jir*. Pada lapangan perburuan, muajjirnya adalah pemilik usaha sedangkan buruhnya disebut *musta'jir*. Objek yang dijadikan sasaran yang berwujud imbalan dalam berijarah disebut *al-ma'qud alaib*.⁶ Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang berunsurkan adanya memiliki faedah/ongkos sebagai pengganti dari pihak lain. Menurut syara sewa menyewa adalah

⁴ Kotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h. 122.

⁵ Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasar PSAK dan PAPS*, (Jakarta: Grasindo, 2011), h. 142.

⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2001), h.34

memberikan kemanfaatan kepada orang lain dengan cara penggantian dengan syarat-syarat tertentu.⁷

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut di sanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan dimana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Dalam sewa menyewa harus ada barang yang disewakan, penyewa pemberian sewa, imbalan dan kesepakatan antara pemilik barang dan yang menyewa barang. Penyewa dalam mengembalikan barang atau aset yang disewa harus mengembalikan barang secara utuh seperti perama kali dipinjam tanpa berkurang maupun bertambah kecuali ada kesempatan lain yang disepakati saat sebelum barang tersebut berpindah tangan.

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Sumber hukum dalam Islam yang dipakai dalam menyelesaikan berbagai permasalahan yang terjadi adalah dengan menggunakan Al-Quran dan sunah nabi. Al-Qur'an sebagai sumber dasar yang menjadi pijakannya. Sumber hukum upah salah satunya diambil dari Al-Qur'an.

⁷ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di lembaga keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.155.

Untuk memberikan pengetahuan tentang bisnis sesuai dengan syariat Islam. Al-qur'an sebagai landasan teori yang harus digunakan karena telah memberikan petunjuk sebagaimana yang tersirat dalam Q.S Al-Baqarah ayat 233 sebagai berikut:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا
 تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ
 أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
 تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ
 وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya:” Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuannya. Dan kewajiban ayah memberikan makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma’ru. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat aya yang kamu kerjakan. (Q.S Al-Baqarah: 233)”⁸

⁸ Departemen Agama RI., *Al-Qur'an dan Terkemahnya*, (Bandung: CV Diponegoro, 2008), h. 96.

Firman Allah SWT dalam Q.S Al-Qashash ayat 26 sebagai berikut:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِبِ اسْتَعْرَاجُهُ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَعْرَجْتَ الْقَوِيُّ
 الْمُؤْمِنُ ﴿٢٦﴾

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) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. (Q.S Al-Qashash: 26).⁹

Berdasarkan ayat di atas menegaskan bahwa pekerjaan seseorang akan dibalas menurut berat pekerjaannya, hal ini menjadi prinsip dalam Islam bahwa bayaran yang sama akan diberikan pada pekerja yang sama. Tidak ada pekerjaan yang tidak dibayar. Pekerjaan seseorang akan dibalas menurut berat ringan pekerjaannya, karena Islam sangat menghargai keahlian dan pengalaman.

Diriwayatkan dari Ahmad, Abu Daud dan Nasaiy dari Sa’d bin Abi Waqas menyebutkan:

كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السُّوْقَى مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى
 اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نَكْرِ بِهَا بَدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh di sana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak.¹⁰

⁹ Ibid.

¹⁰ [Http://www.nafisahworld.blogspot.com](http://www.nafisahworld.blogspot.com). diunduh pada tanggal 13 pukul 21.30 WIB

Hadis ini relevansinya dengan praktik kontrak *ijarah* pada saat sekarang adalah adanya keharusan untuk melakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan kesepakatan atau batas waktu yang telah ditentukan, seyogyanya tidak menunda-nunda pemberian upah dari jadwal atau tenggang waktu yang telah disepakati. Maka hukum *ijarah* diperbolehkan dalam hukum Islam.

Mengenai *ijarah* juga sudah mendapatkan ijma' ulama berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa menyewa. Hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang melarangnya.¹¹

Terdapat perbedaan antara para ulama dan sahabat Nabi tentang hukum *ijarah* berdasarkan pendapat sahabat Nabi SAW yang memperbolehkan bahwasannya sahabat memperbolehkan melakukan akad *ijarah* namun harus didasari oleh kebutuhan masyarakat dari masyarakat itu sendiri, yaitu berupa manfaat barang atau jasa. Namun sahabat Nabi SAW yang tidak memperbolehkan adanya akad *ijarah* bahwasannya apabila akad *ijarah* didasarkan berupa uang, hal ini dikarenakan akad *ijarah* hanya untuk manfaat suatu benda atau jasa. Apabila menyewakan uang berarti adanya ribawi yang akan menimbulkan keharaman akad tersebut.

¹¹ Kotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, h. 123.

3. Jenis Akad *Ijarah*

Ijarah merupakan suatu jenis akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja maka disebut upah mengupah. Pada *ijarah* tidak terjadi perpindahan kepemilikan objek *ijarah*. Objek *ijarah* tetap menjadi milik yang menyewakan.

Akad *ijarah* dapat dibagi menjadi beberapa jenis sebagai berikut:

- a. *Ijarah 'Amal* digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh.
- b. *Ijarah 'Ain atau ijarah Muthlaqah (Ijarah Murni)* adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu.
- c. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* atau disingkat IMBT adalah sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai akad sewa.
- d. *Ijarah Multijasa* yaitu pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.¹²

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syari'ah, sedangkan *ijarah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syari'ah. Akad ini dapat mempergunakan obyek sewa untuk selamanya, yang membedakan jenis-jenis akad *ijarah* adalah akad yang dilakukan di awal perjanjian.

¹² Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian*, h.155.

Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan *ijarah* itu tidak merugikan salah satu pihak pun serta pihak pun terpelihara, maka harus diperhatikan beberapa hal dalam aktivitas *ijarah*, sebagai berikut:

- a. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan.
- b. Didalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *muajjir* ataupun *musta'jir*.
- c. Sesuatu yang dikadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas buakn sesuatu yang tidak terwujud.
- d. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang *mubab* bukan sesuatu yang haram.
- e. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.¹³

Ijarah merupakan suatu jenis akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa.

Salah satu jasa perbankan syari'ah yang ditawarkan adalah jasa pembiayaan *Ijarah*, pembiayaan *ijarah* ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan *Ijarah* juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan *Ijarah* mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syari'ah lainnya. keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada bank syari'ah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan.

¹³ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, h.35

4. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Akad *ijarah* dapat dikatakan sah atau diperbolehkan apabila sudah memenuhi rukun dan syarat dalam pelaksanaan akad *ijarah*. Akad *ijarah* tidak boleh saling dirugikan antara pemilik dan penyewa dari manfaat dan jasa. Rukun *ijarah* sebagai berikut:

- a. Pernyataan ijab qabul
- b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, pemilik aset, LKS) dan penyewa (*lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari pengguna aset, nasabah)
- c. Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari pengguna aset.
- d. Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.
- e. Sighat *ijarah* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang *equivalen*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).¹⁴

Setelah terpenuhinya rukun dan syarat dari akad *ijarah* tersebut, maka akad tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Jika telah memiliki kekuatan hukum, maka konsekuensi yuridisnya perjanjian tersebut harus dilaksanakan dan ditaati dengan itikad baik oleh pemberi sewa dan penyewa.

Akad *ijarah* dengan akad sewa-menyewa pada bank syari'ah merupakan akad yang sangat fleksibel, sedangkan dalam penerapannya sangat meringankan dan memberi kemudahan bagi para nasabahnya. Nasabah yang memerlukan suatu barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan konsumtif atau bisnis, tetapi tidak harus

¹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Aspek Hukum Reksa Dana Syariah di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), h. 25.

memiliki barang tersebut secara permanen atau membutuhkan barang tetapi tidak dapat membelinya.

Apabila akad *ijarah* telah berakhir, pihak penyewa wajib mengembalikan barang sewa. Jika berupa barang berbentuk harta bergerak, maka wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Jika sewanya berupa barang dalam bentuk harta tidak bergerak wajib dikembalikan dalam keadaan kosong.¹⁵ Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad sewa-menyewa atau *Ijarah* akan berakhir apabila:

- a. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang hilang
Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sewa telah berakhir.
- b. Apabila yang disewakan itu adalah rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewakan itu adalah jasa seseorang, maka itu berhak menerima upahnya.¹⁶

Akad *ijarah* dapat dikatakan berakhir, apabila pihak penyewa sudah mengembalikan barang yang disewakan kepada pemiliknya bahwa waktu menyewa telah usai atau selesai. Selain itu apabila barang yang disewakan hilang atau musnah. Apabila menyewa jasa maka seseorang tersebut berhak menerima upah sesuai dengan perjanjian awal.

B. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan oleh Nor Hasanuddin dari "*Fiqh Sunnah*", (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 161

¹⁶ *Ibid.*

1. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Secara etimologi, akad IMBT berasal dari tiga kata bahasa arab , yaitu *ijarah*, *muntahiyah*, dan *bitamlik*, yang ketiganya memiliki arti “sewa”, “berakhir” dan “dengan kepemilikan”. Sedangkan secara terminologi, Wahbah Zuhaili, mengartikan akad IMBT sebagai akad sewa (kepemilikan manfaat suatu barang dalam kurun waktu tertentu) dengan harga sewa yang lebih dari harga sewa biasanya dengan perjanjian berpindahnya kepemilikan barang tersebut diakhir atau ditengah-tengah akad setelah dilunasinya hak-hak pemberi sewa yang dilakukan dengan akad baru untuk pemindahan barang, baik dengan akad hibah, atau jual beli (jual beli dengan harga sebenarnya atau harga simbolik.¹⁷ DSN-MUI, mengartikan akad ini sebagai perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.¹⁸

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah akad sewa menyewa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.¹⁹ Pendapat lain mengatakan bahwa *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa

¹⁷ Wahbah Zuhaili, *al-Mu'âmalât al-Mâliyah al-Mu'âshirah*, Cetakan Ketiga, (Damaskus: Dâr al-Fikr al-Mu'âshir, 2006) h. 394.

¹⁸ Fatwa DSN-MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.

¹⁹ Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami*, h. 142.

yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.²⁰

Ijarah Muntahiya Bit Tammlik (IMBT) disebut juga dengan *ijarah wa iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap (*lessor*) dengan penyewa (*lessee*), atas barang yang disewakan yang mana penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir.²¹ *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) merupakan penggabungan sewa dan beli dimana penyewa mempunyai hak untuk memiliki barang pada akhir masa sewa (*finansial lease*).²²

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa *Akad Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) adalah kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa. *Akad Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) terjadi pemindahan hak milik barang yang terjadi dengan salah satu dari dua cara. *Akad Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) terjadi dengan nasabah membutuhkan jasa penyewaan barang saat ini selama beberapa bulan dan ingin memiliki barang tersebut diakhir masa sewa.

Akad Ijarah Muntahiya Bit Tammlik (IMBT) merupakan sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Al-Bai *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) adalah rangkaian dua buah akad, yaitu akad

²⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 118.

²¹ Dwi Suwikno, *Analisis Laporan Keuangan Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016), h. 17

²² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h. 163

Al-Bai dan akad *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT). Al-Bai merupakan akad jual beli, sedangkan *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* (IMBT) merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.

2. Dasar Hukum *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik*

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an sebagai suatu transaksi yang bersifat tolong menolong, *ijarah* mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan Hadits. Sumber hukum dalam Islam yang dipakai dalam menyelesaikan berbagai permasalahan yang terjadi adalah dengan menggunakan Al-Quran dan sunah nabi. Al-Qur'an sebagai sumber dasar yang menjadi pijakannya. Sumber hukum sewa menyewa salah satunya diambil dari Al-Qur'an. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S Al-Imran ayat 104 sebagai berikut:

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْعُرْفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ
 وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ ﴿١٠٤﴾

Artinya: *Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar, merekalah orang-orang yang beruntung.*²³ (Q.S. Al-Imran: 104).

²³Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, , h. 185.

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa tidak berdosa jika ingin menyewakan sesuatu barang kepada orang lain dengan syarat tertentu, kaitannya dengan *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* adalah mengisyaratkan kebolehan untuk menyewa jasa orang lain dalam melakukan sesuatu pekerjaan yang kita butuhkan, bahwasannya tidak berdosa jika ingin mengupahkan sesuatu kepada orang lain dengan syarat harus membayar upah terhadap pekerjaan yang sudah dilakukan oleh pekerja.

b. Hadis

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf sebagai berikut:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلْحًا حَرَمَ حَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه
الترمذي عن عمر بن عوف)

Artinya: *Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali perdamaian 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.*

Dalam kaidah fiqih, adalah:

أَلَّا صُلِّ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلَّا بِأَحَدٍ إِلَّا أَنْ يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: *Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*

c. Ijma'

Ijarah Muntahiya Bit Tammlik diperbolehkan oleh syara' dengan dasar hukum atau dalil.

Para ulama memperbolehkan melakukan *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* dengan menggunakan dasar hukum bahwasannya akad *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* adalah satu transaksi yaitu akad sewa yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik, berakhir pada masa atau waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak. *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* juga dapat diperpanjang masa kontrak atau membeli barang atau jasa menggunakan harga sesuai dengan yang berlaku dipasar sehingga tidak merugikan kedua belah pihak.

Pemberlakuan IMBT dalam perjanjian di Indonesia didasarkan dengan adanya hukum positif yang berlaku dalam bentuk peraturan-peraturan, beberapa di antaranya adalah:

- a. Asas kebolehan dan kebebasan inovasi dalam produk akad syariah yang diatur dalam UU No 21 Tahun 2008 pasal 19 ayat 1 dan 2 yang menyebutkan “...atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah...”
- b. Berdasarkan KUHPerdata akad IMBT merupakan jenis dari perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (pasal 1338). Akad IMBT pada dasarnya sudah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (pasal 1320) serta unsur-unsur perjanjian lainnya. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari IMBT adalah adanya hak dan kewajiban bagi mereka yang melakukannya.
- c. KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah), Bab X tentang Sewa-Menyewa, Bagian Kesembilan tentang Sewa-Beli dan Sanksinya, Pasal 276-287.
- d. Fatwa DSN-MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. Fatwa MUI dalam ekonomi syariah menjadi hukum positif berdasarkan UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyatakan “Prinsip syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.”²⁴

²⁴ A. Djazuli, coord. ed., *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, (Bandung: 2007), h. 80

Penjelasan di atas dapat dipahami bahwa *Ijarah al Muntahiya bit Tamlik* (IMBT) adalah kepemilikan suatu manfaat/jasa berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas diikuti dengan adanya pemberian kepemilikan suatu barang yang bersifat khusus dengan adanya ganti yang jelas. *Ijarah al Muntahiya bit Tamlik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

3. Jenis Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Ijarah Muntahiya Bit Tammlik merupakan salah satu jenis akad *ijarah* yang menyewakan barang atau jasa diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang. *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* mempunyai lima (5) bentuk, yaitu:

- a. Akad *ijarah* yang sejak awal akad memang dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa.
- b. Akad *ijarah* memang dari awal dimaksudkan untuk sewa, hanya saja si penyewa diberi hak untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu.
- c. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan akad jual beli barang objek sewa.
- d. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang objek sewa.
- e. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, dalam jangka tertentu dengan pembayaran dalam jumlah tertentu, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak tiga opsi kepada pihak penyewa, sebagai berikut:
 - 1) Opsi pertama pihak menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang yang telah diangsurkan bersamaan dengan angsuran uang sewa.

- 2) Opsi kedua memperpanjang masa sewa.
- 3) Opsi ketiga pihak penyewa mengembalikan barang sewa kepada pemberi sewa.²⁵

Ijarah merupakan suatu jenis akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja maka disebut upah mengupah. Pada *ijarah* tidak terjadi perpindahan kepemilikan objek *ijarah*. Objek *ijarah* tetap menjadi milik yang menyewakan.

Akad *ijarah* ada dua macam, yaitu *ijarah* atau sewa barang dan sewa tenaga atau jasa (pengupahan), sewa barang pada dasarnya adalah jual beli manfaat barang yang disewakan, sementara sewa jasa atau tenaga adalah jual beli atas jasa atau tenaga yang disewakan.²⁶ Perjanjian persewaan atas sebagai orang yang lain seperti perahu dan binatang secara khusus dinamai dengan istilah “kira” meskipun keduanya termasuk barang yang dapat dipindahkan yang dianggap sama dengan perahu dan binatang ialah semua barang yang tetap seperti tanah, bumi, rumah dan lainnya.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syari'ah, sedangkan *ijarah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syari'ah. Akad ini dapat mempergunakan obyek sewa untuk selamanya, yang membedakan jenis-jenis akad *ijarah* adalah akad yang dilakukan di awal perjanjian.

²⁵ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), h.115.

²⁶ *Ibid.*.

Ijarah merupakan suatu jenis akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa.

Salah satu jasa perbankan syari'ah yang ditawarkan adalah jasa pembiayaan *Ijarah*, pembiayaan *ijarah* ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan *Ijarah* juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan *Ijarah* mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syari'ah lainnya. keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada bank syari'ah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan.

4. Rukun dan Syarat *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Secara hukum, agar *ijarah* (sewa-menyewa) memiliki kekuatan hukum maka harus memenuhi rukun dan syaratnya sebagai berikut: Rukun *ijarah Muntahiya Bittamlik* meliputi dari:

- a. Penyewa (*must'jir*) atau dikenal dengan *lessee*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam aplikasi perbankan penyewa adalah nasabah.
- b. Pemberi sewa (*mu'ajjir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- c. Objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan, biasanya dalam bentuk aset tetap yang berwujud.
- d. Harga sewa/manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*.
- e. Ijab qabul adalah serah terima barang.²⁷

²⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 166

Syarat *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* adalah:

- a. Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- b. *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat dinilai atau diperhitungkan dan manfaat atas transaksi *Ijarah Muntahiya Bit Tammlik* harus diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*.²⁸

Pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* ada ketentuan-ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan yang bersifat khusus. Pertama, ketentuan yang bersifat umum dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sebagai berikut:

- a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.
- b. Perjanjian untuk melakukan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani.
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad.²⁹

Kedua ketentuan tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sebagai berikut:

- a. Pihak yang melakukan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus melakukan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli (*ba'i*) atau pemberian (*hibah*) hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan maka harus ada akan pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.³⁰

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Aspek Hukum Reksa Dana Syariah di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), h. 11.

³⁰ *Ibid.*

Ketiga:

- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapaim kesepakatan melalui musyawarah.
- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.³¹

Perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) merupakan kontrak sewa yang terikat dengan jangka waktu. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* 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 syariaah akan memberikan diskon karena penyewa membayar biaya sewa lebih cepat dibandingkan masa pembayaran sesuai dengan perjanjian, besar diskon tergantung kebijakan bank syariaah.
- 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 syariaah.
- 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.³²

Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap (*lessor*) dan penyewa (*lessee*), atas barang yang disewakan, penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada masa sewa berakhir. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease* yaitu gabungan antara sewa dan jual beli karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli objek sewa. Pada

³¹ *Ibid.*

³² Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 171.

akhir masa sewa, objek sewa akan berubah menjadi milik *lessee*. Keduanya harus menyetujui perjanjian tersebut agar tidak ada yang dirugikan ataupun kesalahpahaman atas *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT).

5. Fatwa MUI tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Fatwa DSN-MUI bahwa pihak yang melakukan *ijarah Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli maupun pemberian (hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Pembiayaan dalam bentuk *ijarah* dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara:

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*) dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain jumlah angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, pemberian potongan *ujdrah* dan/atau lainnya.
- c. Penataan kembali (*rastructuring*) dengan melakukan konversi akad *ijarah* atau akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* menjadi mudharabah atau musyarakah.
- d. Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi penyertaan modal sementara.³³

Fatwa Syaikh Shalih Bin Fauzan Al-Fauzan tentang akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bahwa “Tidak ragu lagi bahwa *Hai’ah Kibaril Ulama* telah memfatwakan haramnya akad muamalah ini yaitu *Ijarah Muntahiya Bittamlik*”. Maka wajib mengamalkan fatwa tersebut dan hendaknya tidak menyelisihinya. Dan jangan terpengaruh fatwa sebagian orang yang

³³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2009), h. 93.

memperbolehkannya dari orang-orang yang menjadi praktisi hal tersebut dan orang-orang bermudah-mudahan dalam hal ini.³⁴

Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah bagian kesembilan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pasal 323 (1) adalah tambahan definisi ketentuan umum akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* atas suatu benda antara *mu'ajir* dengan *musta'jir* diakhiri dengan kepindahan kepemilikan. Dan (2) pemindahan kepemilikan sebagaimana ditetapkan dalam ayat (1) dapat dilakukan dengan akad *ba'i* dan *hibah*.³⁵

Fatwa Dewan Syariah nasional No. 7/DSN-MUI/III/2002 Tanggal 28 Maret 2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik* berikut ketentuan teknis yang harus diperhatikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang ingin menerapkan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam produk pembiayaan:

- a. Perjanjian untuk melakukan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani.
- b. Pihak yang melakukan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu, akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- c. janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.³⁶

Ketentuan *ijarah* berlaku pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, maka Lembaga Keuangan Syariah khususnya Bank Syariah wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut:

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Fatturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 91.

³⁶ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum*, h.162.

- a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki bank.
- b. Bank wajib menyediakan barang sewa menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketetapan waktu penyediaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
- c. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/asset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai dengan kesepakatan.
- d. Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewakan oleh nasabah.
- e. Nasabah wajib membayar sewa secara tunai dan menjaga keutuhan barang sewa dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
- f. Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah.³⁷

Berdasarkan beberapa penjelasan diatas dapat dijelaskan bahwa dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* harus berdasarkan ketentuan pada Bank yang menyelenggarakan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang disesuaikan dengan Undang-undang yang berlaku. sebenarnya memiliki banyak bentuk tergantung apa yang disepakati oleh kedua pihak yang berkontrak. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad sewa barang dalam jangka waktu tertentu yang diikuti dengan kepemilikan dari barang yang disewa.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik merupakan salah satu solusi pembiayaan islam bagi orang-orang yang membutuhkan suatu barang namun tidak memiliki cukup biaya untuk angsurannya pun belum mencukupi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* menjadi solusi karena dengan menyewa secara bulanan seperti menyewa barang pada umumnya. Tetapi pada akhir periode sewa yang disepakati pihak yang menyewakan memindahkan kepemilikan barang

³⁷ *Ibid*

tersebut kepada si penyewa pemindahan ini bisa dengan jual beli atau dengan hibah saja namun, bukan berarti pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak mengandung unsur kerugian. Kerugian bisa saja terjadi kepada pihak bank yang memberikan pembiayaan.

Kemungkinan kerugian bisa terjadi ketika pembelian barang dilakukan sebelum masa sewa berakhir karena pendapatan yang diperoleh lebih kecil dari dana yang telah dikeluarkan saat pembelian barang tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang mempelajari secara mendalam tentang penelitian kualitatif. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yang berusaha untuk mengembangkan konsep, pemahaman, teori tentang kondisi lapangan dan berbentuk deskripsi. Penelitian kualitatif ini suatu penelitian yang mendiskripsikannya melalui bahasa non numerik dalam konteks dan paradigma alamiah.

Penelitian ini akan mengungkap fenomena atau kejadian dengan cara menjelaskan, memaparkan/atau menggambarkan dengan kata-kata secara jelas dan terperinci melalui bahasa yang tidak berwujud nomer/angka. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak dapat dicapai (diperoleh) dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik atau cara-cara lain dari kuantifikasi (pengukuran).¹

¹ Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Lengkap, Praktis dan Mudah Dipahami*, (Yogyakarta: Pustaka Baru, 2014), h.19

Penelitian lapangan (*field research*) bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam kehidupan sehari-hari.² Penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan yang berkaitan dengan penelitian ini, langkah yang dilakukan adalah mengumpulkan data-data yang dibutuhkan tentang implementasi *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro.

2. Sifat Penelitian

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bermaksud untuk membuat pencandraan (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.³

Penelitian deskriptif kualitatif ini berupa keterangan-keterangan bukan berupa angka-angka hitungan. Penelitian yang peneliti lakukan merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif yang mengungkapkan gejala-gejala yang nampak dari mencari fakta-fakta khususnya mengenai konsep Implementasi *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro.

B. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana asal data penelitian itu diperoleh.⁴

Sumber datanya dapat diperoleh berdasarkan dari dua sumber yaitu:

² Dewi Sadiyah, *Metodologi Penelitian Dakwah Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013), h. 8.

³ Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011) h.76

⁴ Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian*, h.73.

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.⁵ Pendapat lain mengatakan bahwa Sumber data primer adalah subjek yang diperoleh dari responden melalui kuesioner, kelompok fokus dan panel atau juga data hasil wawancara peneliti dengan narasumber.⁶

Sumber primer diperoleh langsung dari sumbernya, yaitu Devi Rasriantina sebagai *Account Officer* (AO) di dan Bapak Yulansyah serta Ibu Rukmianti selaku anggota BRI Syariah Metro.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.⁷ Sumber data sekunder adalah hasil pengumpulan oleh orang lain dengan maksud tersendiri dan mempunyai kategorisasi atau klasifikasi menurut keperluan mereka.⁸

Berdasarkan pengertian di atas dapat dipahami bahwa sumber data sekunder adalah sumber data kedua yaitu sumber data yang diperoleh dari sumber lain yang tidak berkaitan secara langsung, referensi yang berkaitan dengan implementasi *ijarah muntahiya bittamlik*, sebagai berikut:

⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 225

⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h. 172

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian*, h. 225

⁸ Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), h. 143

- a. Ascarya, "*Akad & Produk Bank Syari'ah*", cet ke-3, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- b. Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di lembaga keuangan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013).
- c. Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2013.
- d. Mia lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bandung : Pustaka Setia, 2013.
- e. Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- f. Suhrawardi. K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik untuk memperoleh data yang objektif dan valid, berkaitan dengan Implementasi *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro, digunakan beberapa metode ilmiah sebagai landasan untuk mencari pemecahan terhadap permasalahan tersebut.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, percakapan dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas

pertanyaan.⁹ Wawancara atau interview adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau respon dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).¹⁰

Jenis wawancara dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Pedoman wawancara tidak terstruktur yaitu pedoman wawancara yang hanya memuat garis besar yang akan ditanyakan.
- b. Pedoman wawancara terstruktur yaitu pedoman wawancara yang disusun secara terperinci sehingga menyerupai *check-list*.¹¹

Berdasarkan penjelasan di atas, wawancara yang digunakan dalam bentuk terstruktur yaitu wawancara yang dilakukan oleh pewawancara dengan membawa sederetan pertanyaan lengkap dan terperinci. Teknik *interview* atau wawancara digunakan untuk mencari keterangan dan data tentang implementasi *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah berupa barang-barang tertulis, seperti buku harian, majalah, dokumen, notulen rapat dan lain-lain.¹² Berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa dokumentasi adalah pengumpulan data yang diperoleh melalui berbagai catatan. Metode dokumentasi ini digunakan untuk memperoleh data-data tentang sejarah

⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: RemajaRosdakarya, 2001), h. 187

¹⁰ Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor:Ghalia Indonesia, 2011), h. 19.

¹¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, h.270

¹² Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), h.149

berdirinya, profil, visi, misi, produk yang digunakan dan struktur organisasi BRI Syariah Kota Metro serta daftar nasabah yang mengambil produk *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro.

D. Teknik Penjamin Keabsahan Data

Teknik penjamin keabsahan data merupakan cara-cara yang dilakukan peneliti untuk mengukur derajat kepercayaan (*credibility*) dalam proses pengumpulan data penelitian. *Trianggulasi* data adalah salah satu contoh pengukuran derajat kepercayaan (*credibility*) yang bisa digunakan dalam proses pengumpulan data penelitian.¹³

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dalam penelitian karya ilmiah harus dilakukan teknik penjamin keabsahan data agar tidak ada unsur ada rekayasa atau manipulasi data yang dilakukan oleh peneliti, hal ini dibuktikan dengan melakukan trianggulasi data melalui wawancara dan observasi yang dilakukan peneliti kepada narasumber atau subjek penelitian sehingga hasil penelitian tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Maka dalam hal ini digunakan konsep dan teori dari berbagai referensi atau rujukan dalam mengungkapkan tentang implementasi *ijarah muntahiya bittamlik* dan tetap bersumber primer pada referensi atau rujukan utama yang telah ditentukan, serta bersumber pada referensi atau rujukan penunjang yang berkaitan dengan penelitian yang peneliti lakukan.

¹³ Zuhairi, *et.al*, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Edisi Revisi, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), h. 40

Keabsahan data dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar merupakan penelitian ilmiah sekaligus untuk menguji data yang diperoleh. Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji, *credibility, transferability, dependability, dan confirmability*.¹⁴

Agar data dalam penelitian kualitatif dapat dipertanggungjawabkan sebagai penelitian ilmiah perlu dilakukan uji keabsahan data. Adapun uji keabsahan data yang dapat dilaksanakan sebagai berikut:

1. *Credibility*

Uji *credibility* (kredibilitas) atau uji kepercayaan terhadap hasil penelitian yang disajikan oleh peneliti agar hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai sebuah karya ilmiah dilakukan.

- a. Perpanjangan pengamatan

Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan kredibilitas atau kepercayaan data, artinya peneliti kembali ke lapangan, melakukan pengamatan, wawancara dengan sumber data sehingga hubungan antara peneliti dengan sumber akan terjalin, semakin terbuka, saling timbul kepercayaan maka informasi yang diperoleh semakin banyak dan lengkap.

- b. Meningkatkan kecermatan dalam penelitian

Meningkatkan kecermatan atau ketekunan secara berkelanjutan maka kepastian data dan urutan kronologis peristiwa dapat dicatat atau direkam dengan baik, sistematis, meningkatkan kecermatan merupakan

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian*, h. 270

salah satu cara mengontrol/mengecek pekerjaan apakah data yang telah dikumpulkan, dibuat dan disajikan sudah benar atau belum. Untuk meningkatkan ketekunan peneliti dapat dilakukan dengan cara membaca berbagai referensi, buku, hasil penelitian terdahulu dan dokumen-dokumen yang terkait dengan membandingkan hasil penelitian yang telah diperoleh.

c. Trianggulasi

Trianggulasi sumber, trianggulasi teknik pengumpulan data dan waktu.¹⁵

1) Trianggulasi sumber.

Untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Data yang diperoleh dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya dimintakan kesepakatan (*member check*) dengan tiga sumber data.¹⁶

2) Trianggulasi Teknik.

Untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda, yaitu dengan cara wawancara, observasi dan dokumentasi. Apabila dengan teknik pengujian kredibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda maka peneliti melakukan diskusi

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ *Ibid.*

lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan untuk memastikan data mana yang dianggap benar.¹⁷

3) Trianggulasi Waktu

Data yang dikumpulkan dengan teknik wawancara berdasarkan waktu akan memberikan data yang lebih valid sehingga lebih kredibel. Selanjutnya dapat dilakukan pengecekan dengan wawancara, observasi atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda. Apabila hasil uji menghasilkan data yang berbeda maka dilakukan secara berulang-ulang sehingga dapat ditemukan kepastian datanya.¹⁸

d. Analisis Kasus Negatif

Melakukan analisis kasus negatif berarti peneliti mencari data yang berbeda atau bahkan bertentangan dengan data yang telah ditemukan. Apabila tidak ada lagi data yang berbeda atau bertentangan dengan temuan berarti masih mendapatkan data-data yang bertentangan dengan data yang ditemukan, maka peneliti mungkin akan mengubah temuannya.¹⁹

e. Menggunakan Bahan Refrensi

Menggunakan bahan refrensi adalah pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Dalam laporan penelitian, sebaiknya data-data yang telah dikemukakan perlu dilengkapi

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ *Ibid*

dengan foto-foto atau dokumen autentik sehingga menjadi lebih dapat dipercaya.²⁰

f. Mengadakan *Member Check*

Tujuannya yaitu untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data.

2. *Transferability*

Transferability merupakan validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Validitas eksternal menunjukkan derajat ketepatan atau dapat diterapkannya hasil penelitian ke populasi di mana sampel tersebut diambil.²¹

3. *Dependability*

Pengujian *dependability* dilakukan dengan cara melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Dengan cara auditor yang independen atau pembimbing yang independen yang mengaudit keseluruhan aktivitas yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian.

4. *Comfirmability*

Objektivitas pengujian kualitatif disebut juga *comfirmability* penelitian. Penelitian ini bisa dikatakan objektif apabila hasil penelitian telah disepakati oleh banyak orang. Penelitian kualitatif uji *comfirmability* berarti menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang dilakukan. Apabila hasil penelitian merupakan fungsi dan proses penelitian

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid*

yang dilakukan maka penelitian tersebut telah memenuhi standar *confirmability*.

E. Teknik Analisis Data

Untuk keperluan analisis data, penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu berupa kata-kata lisan atau dari orang-orang dan perilaku mereka yang dapat diamati.²² Pendekatan induktif adalah pendekatan yang dilakukan untuk membangun sebuah teori yang berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan secara berulang-ulang dan membentuk pola yang akan melahirkan hipotesis yang berasal dari pola pengamatan yang dilakukan dan barulah diperoleh sebuah teori.²³ Untuk menganalisis data dalam penelitian ini peneliti menggunakan pola berfikir induktif, Penelitian kualitatif ini menggunakan teknik analisis data secara induktif, metode analisis dengan pola berfikir induktif merupakan metode analisis yang menguraikan dan menganalisis data-data yang diperoleh dari lapangan dan bukan dimulai dari deduksi teori. Dimana ini merupakan jenis pola pikir yang bertolak dari fakta yang didapat di lapangan yang kemudian dianalisis dan berakhir dengan penyimpulan terhadap permasalahan berdasarkan data lapangan tersebut.

²² Lexy J Moloeng, *Metode Penelitian*, h. 3.

²³ Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Lengkap, Praktis dan Mudah Dipahami*, (Yogyakarta: Pustaka Baru, 2014), h. 13.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sekilas BRI Syariah Kota Metro

1. Sejarah Bank BRI Syariah Kota Metro

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 BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.¹

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah 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 dengan prinsip syariah.²

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh mereka pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan

¹ Dokumentasi BRI Syariah Kota Metro Tahun 2014

² Dokumentasi BRI Syariah Kota Metro Tahun 2014

masyarakat terhadap sebuah Bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah 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.³

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah 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 (*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 Raharjo selaku Direktur utama PT. Bank BRI Syariah. Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi Bank Syariah ketiga terbesar berdasarkan aset PT Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan, dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.⁴

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank Syariah 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. Alamat BRI Syariah KCP Metro yaitu di Jalan

³ Dokumentasi BRI Syariah Kota Metro Tahun 2014

⁴ Dokumentasi BRI Syariah Kota Metro Tahun 2014

AH Nasution, No. 186 Yosorejo Metro Timur Kota Metro Provinsi Lampung Kode Pos 34124.

2. Visi dan Misi BRI Syariah Metro

BRI Syariah sebagai bank retail modern yang memberikan solusi keuangan yang amanah karena hal ini menjadi salah satu anak perusahaan bank BRI yang fokus pada perbankan Syariah. Bank BRI Syariah merupakan perusahaan perbankan pengelolaan Bank BRI Syariah yang mempunyai kantor diberbagai wilayah Indonesia baik dalam lingkup provinsi, kota maupun kabupaten yaitu salah satunya di Metro Timur hal ini disebabkan agar lebih dekat serta bisa memberikan layanan terbaik kepada para nasabah di dunia perbankan. Oleh karena itu BRI Syariah mempunyai visi dan misi sebagai berikut:

a. Visi BRI Syariah Metro

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

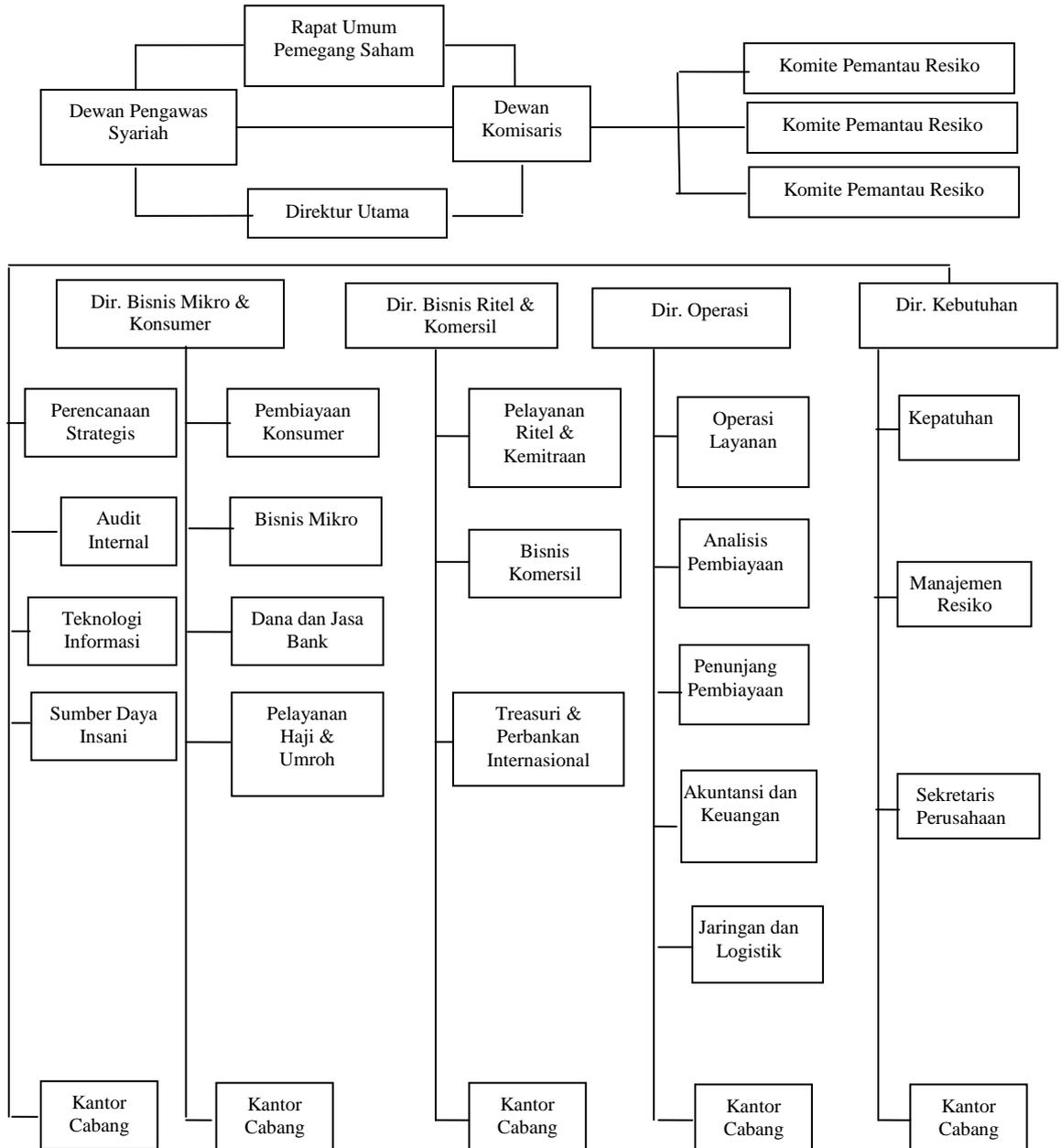
b. Misi BRI Syariah Metro

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.

- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman fikiran.

3. Struktur Organisasi BRI Syariah Kota Metro

**Gambar 4.1.
Struktur Organisasi BRI Syariah Kota Metro**



4. Produk BRI Syariah Kota Metro

a. Produk Pembiayaan BRI Syariah Kota Metro

- 1) KPR BRI Syariah
- 2) Qardh Beranggunan BRI Syariah
- 3) Kepemilikan Multi Guna (KMG) BRI Syariah
- 4) Pembiayaan Ritel BRI Syariah
- 5) Kemitraan BRI Syariah

b. Service PT Bank Syariah Terbuka

- 1) E-Banking
- 2) EDC (*Electronic Data Capture*)
 - a) EDC Mini Banking
 - b) EDC Mikro
 - c) EDC Mitra *Payment Point*.
 - d) EDC *Purchase*

c. Produk Simpanan BMT Mentari

- 1) Tabungan BRI Syariah
 - a) Tabungan Faedah BRI Syariah
 - b) Tabungan Haji BRI Syariah
 - c) Tabungan Impian BRI Syariah
 - d) Simpel (Simpanan Pelajar)
- 2) Giro BRI Syariah
- 3) Deposito BRI Syariah.⁵

⁵ Dokumentasi, BRI Syariah Kota Metro, Tahun 2016

B. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di BRI Syariah Metro.

Al Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (IMBT) adalah kepemilikan suatu manfaat/jasa berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas diikuti dengan adanya pemberian kepemilikan suatu barang yang bersifat khusus dengan adanya ganti yang jelas. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

Transaksi *ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan pengembangan transaksi *ijarah* untuk mengakomodasi kebutuhan pasar. Rukun dari *ijarah Muntahiya Bittamlik* sama dengan rukun dari *ijarah*. *ijarah Muntahiya Bittamlik* salah satu solusi pembiayaan islam bagi orang-orang yang membutuhkan suatu barang namun tidak memiliki cukup biaya untuk angsurannya pun belum mencukupi IMBT menjadi solusi karena dengan menyewa secara bulanan seperti menyewa barang pada umumnya.

Peneliti melakukan wawancara kepada Devi Rasriantina sebagai *Account Officer* (AO) marketing BRI Syariah Metro sebagai berikut:

Minat nasabah dalam memilih produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* terus meningkat setiap tahunnya. Secara umum kontrak *ijarah* adalah menggunakan objek atau barang yang tidak bergerak, Bank BRI Syariah akan membelinya untuk kepentingan nasabah yang akan menyerahkan kepada bank suatu imbalan penyewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan yang cukup untuk menutupi modal pokok pemula dan bank juga mendapatkan keuntungan

dari aktifitas usaha dan biasanya berakhir dengan perolehan nasabah untuk memiliki barang yang tidak bergerak tersebut. Dan jika berbentuk barang yang bergerak Bank BRI Syariah Kota Metro akan membelinya dan menyewakannya kepada nasabah, dimana nasabah memiliki hak pilih ketika berakhirnya masa penyewaan antara memiliki barang tersebut, membuat akad baru ataupun menggugurkannya berdasarkan persyaratan-persyaratan yang telah disepakati.⁶

Salah satu keunggulan produk di Bank BRI Syariah Kota Metro adalah KPR Bank BRI Syariah. Peningkatan pembiayaan KPR BRI Syariah didorong adanya kerjasama strategis antara BRI Syariah dengan *developer* dan agen penjualan *property* serta adanya program kesejahteraan karyawan. Untuk meningkatkan pembiayaan KPR di Kota-kota, KPR sejaktera juga bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) RI melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). KPR ini ditujuakn kepada lapisan masyarakat menengah atas dan bawah yang mampu membayar biaya sewa maupun membeli secara kontan (cash).⁷

Adapun produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah termasuk salah satu perangkat permodalan dan produk pembiayaan yang penting guna mencapai suatu keuntungan (*profit*) yang diterapkan oleh Bank BRI. Manajemen oprasionalnya, BRI Syariah membeli apa yang diinginkan oleh nasabah yang berupa alat-alat perlengkapan dan terkadang juga barang yang tidak bergerak

⁶ Wawancara, Devi Rasiantina sebagai *Account Officer* (AO) di BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 09.20 WIB.

⁷ Wawancara, Devi Rasiantina sebagai *Account Officer* (AO) di BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 09.32 WIB.

seperti rumah dan bank juga menyewakan kepada mereka dengan harga yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Tim marketing menghitung dengan perkiraan hal ini dijelaskan bahwa setiap rumah berbeda-beda harganya hal ini sesuai dengan kemampuan nasabah. Nasabah mengambil KPR jangka waktu 15 tahun dengan Harga rumah Rp. 150.000.000, nasabah memberikan DP Rp. 45.000.000 maka sisa Rp. 105.000.000, maka terhirung hutang plafon kredit nasabah sejumlah Rp.105.000.000., bank memberikan bunga flas sebesar 5% maka jumlah Rp 437.500 dan ditambah cicilan pokok Rp. 583.333.333 maka berjumlah Rp. 1.020.833,33 dibulatkan menjadi Rp 1.021.000 setelah dua tahun angsuran yang telah dibayarkan nasabah mencapai Rp 24.500.000 dari jumlah angsuran berarti nasabah harus melunasi Rp. 80.400.000 selama 13 tahun kedepan sebesar Rp 1.120.000 karena bank menetapkan floating 8%. Berdasarkan penjelasan angsuran tersebut maka terdapat 2 harga penetapan yang dilakukan bank yaitu 5% dan 8%. Pengembaliannya dengan cara angsuran tiap bulan atau dengan cara berkala sesuai dengan kesepakatan pada akad yaitu 5 tahun, 10 tahun bahkan 15 tahun. Lalu bank memberikan pilihan kepada nasabah pada saat berakhir kontrak untuk memilih barang yang disewa dengan cara membelinya dari bank (produk *ijarah Muntahiya Bittamlik*), atau dengan menyerahkannya kepada bank (*ijarah*).⁸

⁸ *Wawancara*, Devi Rasiantina sebagai *Account Officer* (AO) di BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 09.45 WIB.

Prosedur produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* sebagai berikut:

1. Bank syariah dan developer mengadakan perjanjian kerjasama (MOU) atas kepemilikan rumah. BRI Syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah developer.
2. Calon nasabah yang bermaksud untuk membeli rumah yang berlokasi milik developer dan mengajukan pembiayaan pemilikan rumah kepada Bank BRI Syariah. Calon nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Apabila persyaratannya lengkap, BRI Syariah melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
3. Apabila calon nasabah layak dibiayai, maka BRI Syariah akan mengeluarkan surat persetujuan kepada calon nasabah. Calon nasabah melakukan negosiasi dengan BRI Syariah, apabila terjadi kesepakatan maka calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji untuk melakukan transaksi produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* di BRI Syariah.
4. BRI Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan perjanjian MOU) dengan developer sesuai dengan spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik BRI Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama nasabah).
5. Nasabah dan pihak BRI Syariah melakukan perjanjian pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan prinsip *ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan janji (wa'ad) dari BRI Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad faqih hibah) setelah kewajiban nasabah lunas.

6. Developer sebagai wakil BRI Syariah (berdasarkan MOU) menyerahkan rumah kepada nasabah (nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa *ijarah Muntahiya Bittamlik*).
7. Nasabah membayar kewajiban ke BRI Syariah sesuai dengan jadwal yang telah disepakati antara nasabah dan pihak Bank.
8. Sesuai dengan kesepakatan di awal akad, Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
9. Diakhir pada masa *ijarah Muntahiya Bittamlik* BRI Syariah merealisasikan janjinya (wa'ad) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan menyarankan rumah kepada nasabah setelah seluruhnya kewajiban nasabah dilunasi.⁹

Resiko yang muncul pada produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* di BRI Syariah Metro adalah resiko *default* yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, aset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (*muajjir*) dan nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut, akibatnya Bank BRI Syariah menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.¹⁰

⁹ Wawancara, Devi Rasiantina sebagai *Account Officer* (AO) di BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 09.58 WIB.

¹⁰ Wawancara, Devi Rasiantina sebagai *Account Officer* (AO) di BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 10.10 WIB.

Manfaat produk *ijarah Muntahiya Bittamlík* adalah salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang yang sesuai dengan jelas usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Produk *ijarah Muntahiya Bittamlík* lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa walaupun ada beberapa resiko yang mungkin terjadi namun harus diantisipasi oleh pihak bank BRI Syariah Kota Metro. Keuntungan yang diperoleh nasabah adalah penambahan modal untuk meningkatkan inventasi, sedangkan keuntungan pada bank adalah sebagai wujud diverifikasi produk dan dapat mempercepat penyaluran dana dan meningkatkan pola investasi yang baik.¹¹

Tidak ada penyelewangan yang dilakukan oleh nasabah hal ini dikarenakan pihak BRI Syariah Kota Metro sangat ketat survey dan pengamatannya sehingga meminimalisir kegiatan penyelewangan produk *ijarah Muntahiya Bittamlík*, dikarenakan nantinya akan merugikan pihak BRI Syariah Kota Metro. Namun terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah hal ini dikarenakan dalam proses jangka waktu terdapat beberapa nasabah mengalami kerugian sehingga tidak dapat membayar dan/atau menunda pembayaran pada saat jatuh tempo. Wanprestasi yang dilakukan nasabah tidak ada faktor kesengajaan karena siklus ekonomi kehidupan nasabah tersebut. Hal ini dikarenakan produk *ijarah Muntahiya Bittamlík* adalah salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah jangka

¹¹ Wawancara, Devi Rasriantina sebagai *Account Officer* (AO) di BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 10.35 WIB.

panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank.¹²

Selain itu peneliti melakukan kepada Bapak Yulansyah dan Ibu Rukmianti selaku nasabah BRI Syariah Metro sebagai berikut:

Tanggapan anggota BRI Syariah Kota Metro sangat baik dan membantu, dikarenakan produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* mempunyai kelebihan yaitu produk yang dibuat untuk kebutuhan nasabah agar dapat memiliki barang yang diinginkan dengan jangka waktu tertentu setelah selesai penyewaannya maka nasabah berhak memiliki barang tersebut (hak mutlak), artinya nasabah membutuhkan jasa penyewaan barang saat ini dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh salah satu pihak, kemudian diakhir masa sewa nasabah akan memiliki barang tersebut.¹³

Objek yang dijadikan nasabah sebagai produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah KPR, KPR adalah rumah atau hunian yang ditawarkan oleh pihak BRI Syariah kepada nasabah dengan jangka waktu tertentu. KPR sangat membantu masyarakat yang belum mampu membeli rumah secara cash selain itu KPR menjadi salah satu investasi yang dipilih masyarakat. Dengan adanya KPR masyarakat sangat terbantu untuk memiliki rumah dengan cara diangsur dan jangka waktunya disesuaikan dengan kemampuan oleh masyarakat.¹⁴

¹² Wawancara, Devi Rasriantina sebagai *Account Officer* (AO) di BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 10.50 WIB.

¹³ Wawancara, Yulansyah selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 13.00 WIB.

¹⁴ Wawancara, Yulansyah selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 13.15 WIB.

Pihak bank tidak memberikan cara atau pemberitahuan secara transparan tentang pembagian nisbah. Nasabah hanya mengetahui akad *ijarah Muntahiya Bittamlik*, prosedur *ijarah Muntahiya Bittamlik*, biaya sewa dibayar oleh pihak nasabah serta pelanggaran-pelanggaran yang akan diterima oleh nasabah apabila melanggar perjanjian.¹⁵

Landasan nasabah untuk menerima produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah ketidakmampuan nasabah dalam membeli barang yang harganya atau nominalnya sangat besar, maka nasabah memilih menggunakan produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* untuk mendapatkan barang yang diinginkan. Seperti perumahan yang menggunakan sistem KPR. Masyarakat yang mampu membayar DP dan cicilan KPR serta melaksanakan kewajiban selama jangka waktu yang ditentukan oleh pihak Bank BRI Syariah. KPR ditujukan kepada masyarakat lapisan atas dan menengah yang mampu membayar pembiayaan tersebut.¹⁶

Keuntungan yang diperoleh nasabah adalah memiliki rumah sesuai dengan kemampuan nasabah. Berbagai kalangan nasabah yang melakukan KPR sehingga tentunya terdapat permasalahan yang berbeda. Beberapa nasabah mengalami kerusakan pada bagian rumah namun perbaikan dilakukan oleh nasabah padahal objek sewa tersebut berstatus milik Bank BRI Syariah.¹⁷

¹⁵ Wawancara, Yulansyah selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 13.27 WIB.

¹⁶ Wawancara, Yulansyah selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 13.35 WIB.

¹⁷ Wawancara, Yulansyah selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 13.45 WIB.

Manajemen oprasionalnya, BRI Syariah membeli apa yang diinginkan oleh nasabah yang berupa alat-alat perlengkapan dan terkadang juga barang yang tidak bergerak seperti rumah dan bank juga menyewakan kepada mereka dengan harga yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Pengembaliannya dengan cara angsuran tiap bulan atau dengan cara berkala sesuai dengan kesepakatan pada akad. Lalu bank memberikan pilihan kepada nasabah pada saat berakhir kontrak untuk memilih barang yang disewa dengan cara membelinya dari bank (produk *ijarah Muntahiya Bittamlik*), atau dengan menyerahkannya kepada bank (*ijarah*).¹⁸

Wawancara peneliti kepada Ibu Rukmianti selaku anggota BRI Syariah Metro sebagai berikut:

Tanggapan anggota BRI Syariah Kota Metro sangat membantu khususnya bagi masyarakat yang menengah atau yang belum mampu untuk memiliki barang dengan jumlah nominal yang sangat besar, hal ini dikarenakan produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah akad sewa menyewa barang antara pihak bank dengan nasabah yang diikuti janji bahwa pada saat yang telah ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada nasabah telah ditentukan, kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada nasabah. Terkadang nasabah merasa keberatan atas perbedaan harga/nominal antara KPR menggunakan jual beli dan KPR menggunakan *ijarah Muntahiya Bittamlik* selain itu KPR yang menggunakan *ijarah Muntahiya Bittamlik* namun melunasi pada saat belum waktu pelunasan, pihak bank memberikan

¹⁸ *Wawancara*, Yulansyah selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 13.55 WIB.

diskon sesuai jangkawaktu yang telah ditentukan sehingga nasabah merasa berat apabila menggunakan sistem sewa tentunya perbedaan nominalnya sangat besar.¹⁹

Objek yang dijadikan nasabah sebagai produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah KPR, KPR adalah rumah atau hunian yang ditawarkan oleh pihak BRI Syariah kepada nasabah dengan jangka waktu tertentu. Produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* salah satu solusi pembiayaan Islam bagi orang yang membutuhkan suatu barang namun belum memiliki dana yang cukup sehingga mampu untuk mencicil atau mengangsur. Bank BRI Syariah memberikan pembiayaan atas barang dengan menggunakan *ijarah Muntahiya Bittamlik* sebesar 80% dari harga rumah, dengan perbandingan persen tentunya sangat memberatkan nasabah untuk melakukan perjanjian dan kepemilikan KPR tersebut.²⁰

Pihak bank BRI Syariah hanya memberikan informasi tentang prosedur pengajuan produk *ijarah Muntahiya Bittamlik*, tipe KPR (perumahan bersubsidi atau KPR reguler), biaya sewa dan wanprestasi yang dilakukan nasabah apabila melanggar perjanjian.²¹

Landasan nasabah untuk menerima produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah ketidakmampuan nasabah dalam membeli barang yang harganya atau nominalnya sangat besar, maka nasabah memilih menggunakan produk *ijarah*

¹⁹ Wawancara, Rukmini selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 15.10 WIB.

²⁰ Wawancara, Rukmini selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 15.25 WIB.

²¹ Wawancara, Rukmini selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 15.30 WIB.

Muntahiya Bittamlik untuk mendapatkan barang yang diinginkan. Seperti perumahan yang menggunakan sistem KPR. Masyarakat hanya mampu membayar sewa namun ingin memiliki barang tersebut. KPR ditujukan kepada masyarakat lapisan atas dan menengah yang mampu membayar pembiayaan tersebut. Dari selisih harga tersebut menjadi keuntungan pihak bank.²² Dengan contoh Tim marketing menghitung dengan perkiraan hal ini dijelaskan bahwa setiap rumah berbeda-beda harganya hal ini sesuai dengan kemampuan nasabah. Nasabah mengambil KPR jangka waktu 15 tahun dengan Harga rumah Rp. 150.000.000, nasabah memberikan DP Rp. 45.000.000 maka sisa Rp. 105.000.000, maka terhirung hutang plafon kredit nasabah sejumlah Rp.105.000.000., bank memberikan bunga flas sebesar 5% maka jumlah Rp 437.500 dan ditambah cicilan pokok Rp. 583.333.333 maka berjumlah Rp. 1.020.833,33 dibulatkan menjadi Rp 1.021.000 setelah dua tahun angsuran yang telah dibayarkan nasabah mencapai Rp 24.500.000 dari jumlah angsuran berarti nasabah harus melunasi Rp. 80.400.000 selama 13 tahun kedepan sebesar Rp 1.120.000 karena bank menetapkan floating 8%. Berdasarkan penjelasan angsuran tersebut maka terdapat 2 harga penetapan yang dilakukan bank yaitu 5% dan 8%. Pengembaliannya dengan cara angsuran tiap bulan atau dengan cara berkala sesuai dengan kesepakatan pada akad yaitu 5 tahun, 10 tahun bahkan 15 tahun.

Berdasarkan simulasi tersebut maka dalam proses pembayaran berdasarkan float terdapat 2 perbedaan 5% dan 8% sehingga nasabah merasa

²² *Wawancara*, Rukmini selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 15.40 WIB.

tidak ada kejelasan dengan harga tersebut. Keuntungan yang diperoleh nasabah adalah memiliki perumahan dengan beberapa jangka waktu 5, 10 dan 15 tahun.²³

Produk *ijarah Muntahiya Bittamlik* di BRI Syariah yaitu pihak BRI Syariah menyediakan atau membeli apa yang diinginkan oleh nasabah yang berupa barang yang tidak bergerak seperti rumah, kendaraan, dengan harga yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Pengembaliannya dengan cara mengajukan pembiayaan *ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu angsuran tiap bulan atau dengan cara berkala sesuai dengan kesepakatan pada akad. Lalu bank memberikan pilihan kepada nasabah pada saat berakhir kontrak untuk memilih barang yang disewa dengan cara membelinya dari bank (produk *ijarah Muntahiya Bittamlik*), atau dengan menyerahkannya kepada bank (*ijarah*).²⁴

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan bahwasannya *ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa yaitu nasabah. pemindahan kepemilikan bisa dilakukan dengan opsi jual beli atau opsi hibah. Bisa berupa barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak sesuai dengan keinginan dan kemampuan nasabah dalam faktor pembiayaan dan jangka waktu yang telah ditetapkan diantara keduanya yaitu pihak BRI Syariah Kota Metro dan nasabah.

²³ Wawancara, Rukmini selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 15.53 WIB.

²⁴ Wawancara, Rukmini selaku Nasabah BRI Syariah Kota Metro pada tanggal 04 September 2018 pukul 16.05 WIB.

1. Objek produk yang menggunakan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Obyek IMBT harus bisa diserahterimakan. Tidak boleh menyewakan sesuatu yang manfaatnya tidak bisa diserahterimakan, baik ketidakmungkinan itu menurut realitas atau menurut ajaran Syariah. Dalam Peraturan Bank Indonesia tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dijelaskan bahwa obyek *ijarah Muntahiah Bit Tamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* merupakan milik Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*).
- b. Manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang.
- c. Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*).
- d. Manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- e. Manfaatnya harus ditentukan dengan jelas.
- f. Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya

Bank BRI Syariah Kota Metro yang menggunakan sistem *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah salah satunya KPR Bank BRI Syariah. Peningkatan jual beli KPR di BRI Syariah sangat meningkat hal ini dibuktikan bahwa adanya permintaan yang cukup signifikan dalam marketing di BRI Syariah. Peningkatan permintaan KPR BRI Syariah didorong adanya kerjasama strategis antara BRI Syariah dengan *developer* dan agen-agen penjualan *property* serta adanya program kesejahteraan

karyawan. Untuk meningkatkan pembiayaan KPR di Kota Metro, KPR sejaktera juga bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) RI melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). KPR ini ditujukan kepada lapisan masyarakat menengah atas dan bawah yang mampu membayar biaya sewa maupun membeli secara kontan (cash).

2. Prosedur pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT).

BRI Syariah Kota Metro pada produk yang menggunakan IMBT dengan Prosedur sebagai berikut:

- a. BRI Syariah menawarkan produk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* kepada calon nasabah kemudian BRI Syariah menjelaskan tentang KPR yang berisi tentang fasilitas, keunggulan dan isi kesepakatan antara pihak bank dan calon nasabah.
- b. Apabila calon nasabah menyetujui kesepakatan dari pihak bank maka calon nasabah mengajukan pemilikan rumah melalui akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* kepada Bank BRI Syariah beserta persyaratan atau berkas yang harus dilengkapi oleh calon nasabah.
- c. BRI Syariah Kota Metro melakukan analisa dan uji kelayakan dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* untuk kepemilikan KPR terhadap calon nasabah.
- d. Kemudian apabila permohonan calon nasabah layak maka BRI Syariah akan mengeluarkan surat persetujuan kepada calon nasabah dan perjanjian pembiayaan KPR prinsip *ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan

janji (*wa'ad*) yaitu BRI Syariah akan menyerahkan KPR kepada nasabah apabila kewajiban nasabah sudah terselesaikan atau lunas.

- e. Calon Nasabah membuat buku rekening BRI Syariah dengan simbol bahwa calon nasabah sudah resmi menjadi nasabah bank BRI Syariah.
- f. Nasabah membayar kewajiban ke BRI Syariah sesuai dengan jadwal yang telah disepakati antara nasabah dan pihak Bank.
- g. Sesuai dengan kesepakatan di awal akad, Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban nasabah pada setiap periode yang ditentukan.



Gambar tersebut dapat dijelaskan bahwa

- 1) Bank Bri Syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Dalam perjanjian dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu dan imbalan yang diberikan *lessee*

kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah masa sewa berakhir dan ketentuan lainnya.

- 2) Bank membeli objek sewa dari *supplier*. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
- 3) Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah kemudian bank membayar ke *supplier*.
- 4) *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah kecuali dokumen karena dokumen barang diserahkan pada bank BRI Syariah.
- 5) Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam perjanjian. Artinya konsumen mulai mengangsur sewa rumah setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.

3. Jumlah nasabah yang menggunakan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT).

Jumlah nasabah setiap tahunnya tentu berbeda, peneliti menyajikan tabel sebagai berikut:

Tabel 4.1
Jumlah Nasabah di BRI Syariah Kota Metro
Pada Tahun 2017

No	Tahun	Jumlah Nasabah	Objek	Lama Sewa
1	2017	429 KK	KPR	15 Tahun
		224 orang	Benda Bergerak Mobil dan traktor	3 – 5 Tahun
2	2018	638 KK	KPR	15 Tahun
		320	Benda Bergerak Mobil, Alat pertanian modern, dan alat medis	

Sumber Data : Wawancara AO di BRI Syariah Kota Metro Tahun 2018.

Berdasarkan penjelasan tabel di atas dapat dijelaskan bahwa terdapat peningkatan setiap tahunnya pada produk *ijarah* mutahiya bittamlik, hal ini dikarenakan ada peningkatan kebutuhan masyarakat pada kebutuhan tersier demi kelangsungan hidupnya. Pada jumlah masyarakat yg melakukan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) masih terdapat nasabah yg tidak melakukan akad secara penuh atau selesai dalam artian nasabah mengalami wanprestasi atas akad tersebut, maka apabila nasabah melakukan wanprestasi maka barang atau objek sewa dikembalikan kepada pihak BRI Syariah Kota Metro. Kurang lebih berjumlah 20 nasabah yg melqkikqn wanprestasi.

4. Posisi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT)

Posisi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* banyak memberi manfaat yang diperoleh dari menggunakan akad ini baik bagi Bank maupun nasabah, yaitu:

a. Bagi Bank.

- 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
- 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*.

b. Bagi Nasabah manfaat yang diperoleh yaitu:

- 1) Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.
- 2) Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang.

5. Strategi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT)

Dengan adanya permintaan yang dilakukan oleh calon nasabah maka pihak bank hanya menyediakan objek benda yang akan disewakan beserta fasilitas dengan adanya fasilitas yang baik dan lengkap maka masyarakat atau calon nasabah pastinya memilih KPR dari Bank BRI Syariah Kota Metro. Selain itu banyaknya pendatang, kemajuan perekonomian masyarakat, kemajuan teknologi dan ketidakmampuan masyarakat membeli rumah secara tunai maka kesempatan tersebut diambil oleh bank BRI Syariah untuk mencari keuntungan dalam segi KPR.

Strategi yang digunakan pihak bank adalah kerjasama dengan developer untuk pengaplikasian KPR kepada calon nasabah sesuai dengan keinginan dan kemampuan masyarakat.

6. Kendala pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT)

Kendala yang dihadapi oleh BRI Syariah dalam mengembangkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah ketakutan masyarakat akan ketidakmampuan dalam membayar dengan jangka waktu tertentu dan

masyarakat sering membandingkan perbedaan nominal biaya cash dengan sewa, sehingga nantinya akan beresiko pada *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, sebagai berikut:

- a. *Default*; nasabah tidak membayar biaya sewa dengan sengaja sementara objek sewa masih dimanfaatkan oleh penyewa (nasabah).
- b. Rusak; aset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (*muajjir*).
- c. Berhenti; nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.
- d. Berhenti; nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

B. Analisis.

Akad *ijarah Muntahiya Bittamlik* secara relatif cenderung memiliki potensi yang merugikan salah satu pihak. Bank memiliki kemungkinan kerugian yang lebih besar dibandingkan dengan nasabah, harga sewa akan cenderung mengalami peningkatan sering dengan berjalannya waktu. Namun, harga sewa dalam akad *ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah disepakati secara tetap di awal transaksi.

Implementasi akad *ijarah Muntahiya Bittamlik* di BRI Syariah Metro, yaitu:

1. *Ma'jur* (objek sewa) berupa barang-barang yang bisa digunakan sebagai objek sewa pada umumnya adalah aset tetap yang meliputi: properti, peralatan, alat transportasi dan perumahan dan sebagainya. Jenis ukuran, kualitas dan kuantitas objek sewa harus jelas dan ditulis dalam perjanjian. Namun terdapat kerugian yang diterima oleh nasabah bahwa ketika objek sewa mengalami kerusakan maka yang menanggung dan memperbaiki adalah nasabah sedangkan apabila nasabah mengalami wanprestasi dan tidak mampu nasabah dalam membayar biaya sewa maka objek sewa diambil kembali oleh pihak bank BRI Syariah.
2. *Mustajir* (penyewa), bank sebagai pihak yang menyewakan, tidak memiliki tempat untuk menyimpan objek sewa bila masa sewa berakhir dan terdapat ketentuan lain bahwa selama masa sewa, *lessee* dilarang menyewakan kepada pihak lain.
3. *Ujrah* (Harga sewa), harga sewa dan harga sudah ditetapkan pada saat penandatanganan akad sewa diawal perjanjian. Biaya sewa yang dibayar oleh *lessee* merupakan biaya sewa bukan angsuran. Pada prakteknya pembiayaan bisa sampai 80% dari harga rumah sehingga beberapa masyarakat merasa keberatan atas nominal tersebut.
4. 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 *ijarah Muntahiya Bittamlik*

diberikan dalam jangka panjang dan paling lama sesuai dengan nilai ekonomis objek sewa.

5. 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 sengaja maka bank BRI Syariah memberikan denda atas keterlambatan pembayaran.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu solusi pembiayaan Islam yang ditawarkan BRI Syariah KCP Metro Timur kepada nasabah atau orang-orang yang membutuhkan suatu barang namun tidak memiliki cukup biaya untuk angsurannya pun belum mencukupi maka dari itu IMBT menjadi solusi karena dengan menyewa secara bulanan seperti menyewa barang pada umumnya.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) tentang pola pembiayaan untuk KPR yang diterapkan oleh Bank BRI Syariah Kota Metro belum sepenuhnya sesuai. Setidaknya terdapat tiga ketentuan yang tidak terpenuhi. Pertama, penanggung biaya pemeliharaan barang oleh nasabah. Kedua, tidak ada jaminan dari Bank bila terdapat cacat pada barang yang disewakan. Ketiga, janji pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa bersifat mengikat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil analisis dan pengolahan data yang telah dilaksanakan, berdasarkan analisis yang penulis kemukakan dapat ditarik kesimpulan bahwa Implementasi *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Kota Metro sudah sesuai dengan Undang-Undang pasal 19 Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah salah satunya adalah menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Ijarah termasuk salah satu perangkat permodalan dan produk pembiayaan yang penting guna mencapai suatu keuntungan (*profit*) yang diterapkan oleh perbankan syariah. Metode operasionalnya, bank syariah membeli apa yang diinginkan oleh nasabah yang berupa alat-alat perlengkapan, dan terkadang juga barang yang tidak bergerak, seperti rumah dan bank syariah menyewakannya kepada mereka, dengan harga yang telah disepakati. Biasanya, pengembaliannya dengan cara angsuran tiap bulan atau dengan cara berkala sesuai dengan kesepakatan pada akad. Kemudian bank syariah memberikan mereka pilihan pada berakhirnya kontrak, untuk memiliki barang

yang disewa dengan cara membelinya dari bank (*ijarah muntahiyah bi al-tamlik*), atau dengan menyerahkannya kembali kepada bank (*ijarah*)

B. Saran

1. BRI harus lebih meningkatkan kualitas pada akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dan objek barang akad *ijarah muntahiyah bittamlik* harus ditambahkan lagi sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
2. Nasabah harus lebih selektif dalam mencari barang yang disewakan untuk memenuhi kebutuhan sehingga terhindar dari unsur gharar atau saling menzholimi.

DAFTAR PUSTAKA

Aat Syafaat. Sohari Sahrani. Muslih. *peranan Pendidikan Agama Islam dalam Mencegah Kenakalan Remaja Juvenile Delinquency*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Aspek Hukum Reksa Dana Syariah di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Resiko Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Departemen Agama RI., *Al-Qur'an dan Terkemahnya*, Bandung : CV Diponegoro, 2008.
- Dewi Sadiyah, *Metodologi Penelitian Dakwah Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013.
- Dwi Suwikno, *Analisis Laporan Keuangan Perbankan Syariah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2016.
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di lembaga keuangan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2013.
- , *Penulesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta : Rinekipta, 2014.
- Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2001.
- Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.
- Ismail, *Manajemen Perbankan dari teori menuju Aplikasi*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2016.
- , *Perbankan Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Jakarta: Prenadamedia Group, 2009.
- Kotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: RemajaRosdakarya, 2001.
- Mardani. *Ayat-Ayat dan Hadist Ekonomi Syariah*, Jakarta: Fajawali Press, 2017.
- Mia lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bandung : Pustaka Setia, 2013.
- Moh Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor :Ghalia Indonesia, 2011.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta : Bumi Aksara, 2016.
- Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, Edisi Revisi STAIN Jurai Siwo Metro, Metro: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan oleh Nor Hasanuddin dari "*Fiqh Sunnah*", Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasar PSAK dan PAPSII*, Jakarta: Grasindo, 2011.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta : Rineka Cipta, 2013.
- Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2011.

Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Lengkap, Praktis dan Mudah Dipahami*, Yogyakarta: Pustaka Baru, 2014.

[Http://www.nafisahworld.blogspot.com](http://www.nafisahworld.blogspot.com). diunduh pada tanggal 13 pukul 21.30 WIB



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
 Website: www.metrouniv.ac.id; email: iainmetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B- 110/In.28/F-SY/PP.00.9/05/2017

09 Mei 2017

Lampiran :-

Perihal : Pembimbing Skripsi

Kepada Yth:

1. Prof. Dr. Enizar, M.Ag.
2. Drs. Tarmizi, M.Ag.

di – Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : YUNI DWI KOWATI
 NPM : 13113159
 Fakultas : SYARIAH
 Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (HESy)
 Judul : LEASING DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Husnul Fatarib, Ph.D. Gy
 NIP. 19740104 199903 1 004

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)
IMPLEMENTASI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DITINJAU DARI
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
DI BRI SYARIAH METRO

A. Wawancara Kepada Marketing BRI Syariah Kota Metro

1. Bagaimana peminat produk *ijarah muntahiya bittamlik*?
2. Objek atau barang apa saja yang nasabah pilih dalam produk *ijarah muntahiya bittamlik*?
3. Bagaimana prosedur dalam *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?
4. Apa resiko yang akan muncul pada produk *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?
5. Manfaat atau kelebihan *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?
6. Adakah nasabah di BRI Syariah Metro yang melakukan penyelewengan atau ketidaktransparan melakukan *ijarah muntahiya bittamlik*?
7. Kendala apa yang dihadapi BRI Syariah dalam menerapkan *ijarah muntahiya bittamlik*?
8. Apa solusi untuk nasabah yang memilih produk *ijarah muntahiya bittamlik*?

B. Wawancara Kepada Nasabah BRI Syariah Metro

1. Bagaimana tanggapan anda tentang transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?
2. Objek apa yang anda pilih?
3. Apakah alasan dan tujuan bapak/Ibu memilih *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?
4. Apakah pihak Bank transparan atas pembagian nisbah pada transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* ?
5. Pernahkan bapak/ibu merasa dirugikan atas transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* ?

6. Apa landasan anda dalam menerima penawaran produk *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?
7. Siapa saja yang memilih produk *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?
8. Apa saja objek yang dipilih nasabah untuk produk *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro?
9. Keuntungan yang bapak atau ibu dapat dalam memilih transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro ?
10. Apakah Bapak/Ibu mengalami kendala dalam memilih *ijarah muntahiya bittamlik* BRI Syariah Metro?
11. Apakah penerapan produk *ijarah muntahiya bittamlik* di BRI Syariah Metro yang objek sewanya barang, sudah sesuai dengan perspektif hukum ekonomi syariah?

1. Sejarah Berdirinya BRI Syariah Metro
2. Visi dan Misi BRI Syariah Metro
3. Stuktur organisasi BRI Syariah Metro
4. Produk IMBT BRI Syariah Metro

Metro, 27 Agustus 2018

Penulis



Yuni Dwi Kowati

NPM. 13113159

Mengetahui

Pembimbing I

Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag
NIP. 19600918 198703 2 003

Pembimbing II



Drs. Tarmizi, MAg
NIP. 19601217 199003 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

Nomor : 0764/In.28/D.1/TL.00/08/2018
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
MANAGER BRI SYARIAH METRO
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

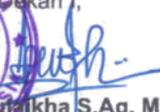
Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 0765/In.28/D.1/TL.01/08/2018, tanggal 30 Agustus 2018 atas nama saudara:

Nama : **YUNI DWI KOWATI**
NPM : 13113159
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BRI SYARIAH METRO, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "IMPLEMENTASI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DI BRI SYARIAH METRO".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 30 Agustus 2018
Wakil Dekan I,

Siti Zulaikha S. Ag, MH
NIP. 19720611 199803 2 001





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 0765/In.28/D.1/TL.01/08/2018

Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama : YUNI DWI KOWATI
NPM : 13113159
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di BRI SYARIAH METRO, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "IMPLEMENTASI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DI BRI SYARIAH METRO".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 30 Agustus 2018

Mengetahui,
Pejabat Setempat



Wakil Dekan I,
Siti Zulaiha S.Ag, MHG
NIR 19720611 199803 2001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Yuni Dwi Kowati**
NPM : 13113159

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : X / 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
			<p>sebelum diobjek yg akan k-u analisis.</p> <p>Ace bab IV-V</p> <p>Bab V : kis pulau . - Harus berupa jumbuh dari pertanya peulau</p>	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 1 002

Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47290; website: www.syarlah.metrouniv.ac.id; E-mail: syarlah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Yuni Dwi Kowati**
NPM : 13113159

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : X / 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	RABU 28-11-18		<p>- Pokok bagian A di sederhanakan - kn syg : kaban? ^{lihat syg} visi proyeksi, tnpad ada 1 pasal men thng Btk lek.</p> <p>- KV-A : nomor 5 konsep pemasaran Btki & bung syg.</p> <p>B. Mh boleh lagi pakai buku cukup & wawancara yg di sabrakan & APD dan. Pustaka peneliti & teori yg agn teori dpt digunakan sbg pisan bndk.</p> <p>C. Analisis Dimosekk skeni & Daflor visi. - Analisis & klasifikasi</p>	 

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 1 002


Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Yuni Dwi Kowati**
NPM : 13113159

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : X / 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Selasa/ 27-11-18		Pangsa A: Buku gambar Kusni Hj Lili, penerbit Seri-karya & Infeksi	
2.	Rabu 28-11-18			

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.

Drs. Farmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 1 002

Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Yuni Dwi Kowati**
NPM : 13113159

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : IX / 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1.	06-01-2018		- Temukan masalah di masyarakat / skripsi / survey. saudara.	
2.	17-01-2018		- Rumusan masalah. di spesifik di antara teori di praktik di lapangan. serta selaras di tujuan penelitian. - Peneliti Rikwa - desinguy di bang. di sesuaikan parubahan sesuai seminar - proposal. Bab I: Diperbaiki sesuai petunjuk.	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 1 002

Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Yuni Dwi Kowati**
NPM : 13113159

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : IX / 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
			<p>- Bab II : Fokus Al-Qur'an yang dituang. - Landasan hukum pada Al-Qur'an yang...</p>	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 1 002

Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Yuni Dwi Kowati**
NPM : 13113159

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : X / 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	9/7-18	✓	Acc - bab I. Bab II : diperbaiki sesuai petunjuk. Acc bab II - II Bab III : Dibidok sumber dan Primer dg data primer Acc Bab III Bab IV. A = Bukan gambar Hj mme, Hg Hks penelitian.	 

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217.199003 1 002


Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Yuni Dwi Kowati**
NPM : 13113159

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : IX / 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	9-1-19	Bab IV	B. Karcas jdk teliti yg dlm jadi awh nasib yg 2 ? Hgg 2 sub 68 dan ihl ban di Lapgan A. Bki yg B. Yans c. ? Man online?	Y

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,

Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag
NIP. 19600918 198703 2 003

Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Yuni Dwi Kowati
NPM : 13113159

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : IX / 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	9-1-19	Bab IV	B. Karcas fak kelhi yg dlm jadi awh kardus yg 2 ? Hag 2 sub dan ih ban di lapun A. Bki yg B. Jans C. ? Man online ?	Y

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,

Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag
NIP. 19600918 198703 2 003

Yuni Dwi Kowati
NPM. 13113159



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-0593/In.28/S/OT.01/07/2018**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : YUNI DWI KOWATI
NPM : 13113159
Fakultas / Jurusan : Syari'ah / Hukum Ekonomi Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2017 / 2018 dengan nomor anggota 13113159.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan sepenuhnya.

Metro, 13 Juli 2018
Kepala Perpustakaan,



Drs. Mokhtaridi Sudin, M.Pd.
NIP. 195808311981031001

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Yuni Dwi Kowati dilahirkan di Sumber Agung Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur, pada tanggal 06 April 1994, dari pasangan Bapak Subandi dan Ibu Sriwiyati. Penulis merupakan anak kedua dari tiga bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan formalnya di TK Sidodadi Bandar Surabaya, selesai pada tahun 2000, lalu melanjutkan ke SD Negeri 1 Bratasena Mandiri, lulus pada tahun 2007, kemudian melanjutkan pada SMP Negeri 1 Dente Teladas, lulus pada tahun 2010, kemudian melanjutkan pada SMA Negeri 1 Batanghari, lulus pada tahun 2013. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro dimulai pada Semester I Tahun Ajaran 2013/2014, yang kemudian pada Tahun 2017, STAIN Jurai Siwo Metro beralih status menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung, sehingga Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam berubah menjadi Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah.