

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK  
(Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton)**

**(Skripsi)**

**Oleh:  
Adi Kurniawan**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2019**

## **ABSTRAK**

### **PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton)**

**Oleh:**

**ADI KURNIAWAN**

Bank syariah mempunyai berbagai bentuk pembiayaan yang ditawarkan, salah satunya adalah pembiayaan *Ijarah muntahiya Bittamlik* (IMBT). Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan sebuah transaksi *ijarah* yang diikuti dengan proses pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri atau sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak pada awal akad. Keberadaan bentuk pembiayaan ini sudah sangat lama bahkan sejak munculnya bank syariah di Indonesia. Pokok bahasan dalam penelitian ini mengenai syarat dan prosedur pembiayaan IMBT, akibat hukum yang timbul dalam pembiayaan IMBT, serta pelaksanaan akad pembiayaan IMBT pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan normatif-terapan. Data dan sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data menggunakan studi pustaka, studi dokumen dan wawancara. Metode pengolahan data dilakukan dengan cara identifikasi data dan penyusunan data, yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat dinyatakan bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan IMBT syarat dan prosedur yang harus dipenuhi memiliki kesamaan dengan pembiayaan syariah yang lainnya. Apabila ada salah satu syarat maupun prosedur yang tidak terpenuhi atau dilaksanakan, maka proses pelaksanaan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* tidak dapat dilanjutkan atau batal demi hukum. Pelaksanaan pembiayaan IMBT pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton telah sesuai serta dilaksanakan dengan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang terkait, dalam hal ini adalah Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah* dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*. Akibat hukum yang timbul dalam pembiayaan IMBT adalah pemenuhan hak dan kewajiban oleh kedua belah pihak yang terikat. Berdasarkan atas akibat hukum yang timbul berupa pemenuhan hak dan kewajiban para pihak, maka penulis berpendapat bahwa pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* tersebut seimbang dan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang

mengaturnya, dalam hal ini adalah UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*, serta Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

**Kata Kunci:** Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, *Mua'jir*, *Musta'jir*, Bank Syariah

## **ABSTRACT**

### **IMPLEMENTATION OF IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK FINANCING (Study On Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton)**

**By:**

**ADI KURNIAWAN**

Islamic banks have various forms of financing offered, one of the forms of financing is financing the *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). *Ijarah Muntahiya Bittamlik* is an *ijarah* transaction followed by a process of ownership rights to the goods themselves or in accordance with the agreement of the two parties at the beginning of the contract. The existence of this form of financing has been very long even since the emergence of Islamic banks in Indonesia. The subject of this research is the terms and procedures of *Ijarah Muntahiya Bittamlik* financing, legal consequences arising in the financing of *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, and the implementation of the *Ijarah Muntahiya Bittamlik* financing contract at Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton.

The type of research used is normative-applied legal research with descriptive research type. The problem approach uses a normative-applied approach. Data and sources of data obtained from primary data and secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Data collection uses library studies, document studies and interviews. Data processing methods are done by identifying data and compiling data, which are then analyzed qualitatively.

Based on the results of research and discussion, it can be stated that in the implementation of IMBT financing, the requirements and procedures that must be met have similarities with other sharia financing. If there are any conditions or procedures that are not fulfilled or implemented, the process of implementing *ijarah muntahiya bittamlik* financing cannot be continued or null and void by law. The implementation of IMBT financing at Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton has been appropriate and carried out by referring to the relevant laws and regulations, in this case the National Sharia Council Fatwa Number: 09 / DSN-MUI / IV / 2000 Concerning *Ijarah* Financing and National Sharia Council Fatwa Number: 27 / DSN-MUI / III / 2002 concerning *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-*

Tamlik. The legal consequences arising from IMBT financing are the fulfillment of rights and obligations by both bound parties. Based on the legal consequences arising in the form of fulfilling the rights and obligations of the parties, the authors argue that the financing of *ijarah muntahiya bittamlik* is balanced and in accordance with the provisions that govern it, in this case Law No. 21 of 2008 concerning Sharia Banking, National Sharia Council Fatwa Number: 09 / DSN-MUI / IV / 2000 Concerning *Ijarah Financing*, and National Shari'ah Council Fatwa Number: 27 / DSN-MUI / III / 2002 About *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

**Keywords:** **Financing Agreement of *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, *Mua'jir*, *Musta'jir*, Islamic Bank.**

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK  
(Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton)**

**Oleh  
Adi Kurniawan**

**Skripsi**

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar  
Sarjana Hukum**

**Pada**

**Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2019**

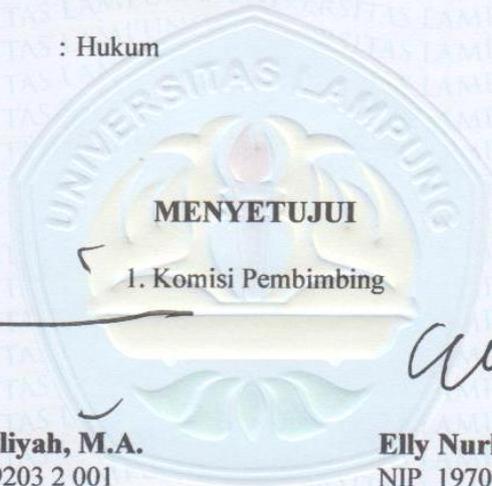
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH  
MUNTAHIYA BITTAMLIK  
(Studi pada Bank Syariah Mandiri KCP  
Bandar Lampung Kedaton)**

Nama Mahasiswa : **Adi Kurniawan**

No. Pokok Mahasiswa : 1512011001

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum



**Dr. Nunung Rodliyah, M.A.**  
NIP 19600807 199203 2 001

**Elly Nurlaili, S.H., M.H.**  
NIP 19700129 200604 2 001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

**Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**  
NIP 19601228 198903 1 001

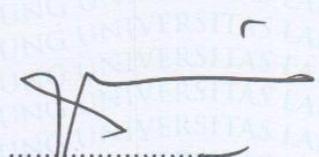
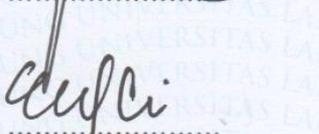
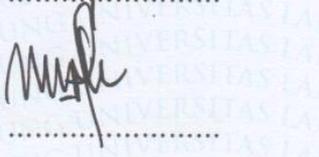
**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. Nunung Rodliyah, M.A.**

Sekretaris/Anggota : **Elly Nurlaili, S.H., M.H.**

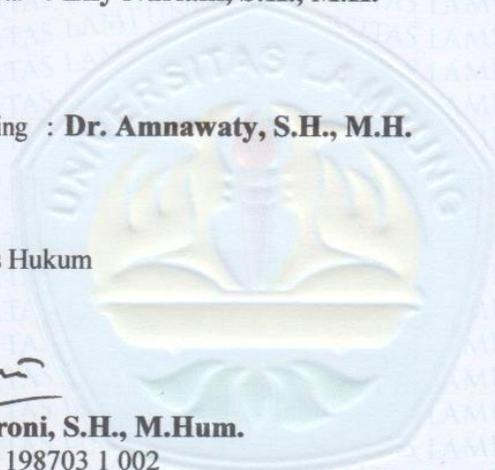
Penguji  
Bukan Pembimbing : **Dr. Amnawaty, S.H., M.H.**

  
.....  
  
.....  
  
.....

2. Dekan Fakultas Hukum



**Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19600310 198703 1 002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **20 September 2019**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Adi Kurniawan

NPM : 1512011001

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor No. 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 20 September 2019



**Adi Kurniawan**  
NPM. 1512011001

## **RIWAYAT HIDUP**



Penulis bernama Adi Kurniawan, dilahirkan di Panaragan Jaya pada tanggal 29 Januari 1998. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Ediyanto Bahri dan Ibu Emma Suri.

Penulis mengawali pendidikan Taman Kanak-kanak di TK Pertiwi yang diselesaikan pada tahun 2003, Sekolah Dasar di SD Negeri 1 Panaragan yang diselesaikan pada tahun 2009, Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 8 Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2012 dan menyelesaikan pendidikan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 1 Tulang Bawang Tengah pada tahun 2015.

Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SNMPTN pada tahun 2015. Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada akhir semester 5 (lima) selama 40 (empat puluh) hari di Tiyuh Mulyo Jadi, Kecamatan Gunung Terang, Kabupaten Tulang Bawang Barat. Selama menjadi mahasiswa, penulis ikut dan aktif di Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata.

## **MOTO**

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

**(QS. Al-Insyirah/94: 6)**

“...Sesungguhnya jika kamu bersyukur, niscaya Aku akan menambah (nikmat) kepadamu, tetapi jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), maka pasti azab-Ku amat pedih”

**(QS. Ibrahim/14: 7)**

## PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur selalu terpanjatkan ke hadirat Allah SWT atas berkat rahmat dan karunia-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Saya persembahkan skripsi ini kepada:

Ayahandaku tercinta, Ediyanto Bahri dan Ibundaku tercinta, Emma Suri, yang selalu memberikan semangat, cinta dan curahan kasih sayang, serta ikhlas mendukung dan berdo'a untuk setiap langkahku menuju kesuksesan dunia dan akhirat. Kalian adalah alasan bagi saya untuk terus berjuang menggapai kesuksesan.

## SANWACANA

*Alhamdulillah* *rabbi* *'alamin*, segala puji dan syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT. Tanpa izin-Nya, saya tidak akan mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Ibu Dr. Nunung Rodliyah, M.A., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan dan bantuan yang sangat berarti dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Ibu Elly Nurlaili, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan dan bantuan yang sangat berarti dalam penyelesaian skripsi ini.

5. Ibu Dr. Amnawaty, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik yang membangun, saran dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
6. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik yang membangun, saran dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
7. Bapak Damanhuri Warganegara, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama saya menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya bagian Hukum Perdata yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga bagi saya;
9. Adikku tercinta, Irvan Irmawanto, terima kasih atas kebersamaan, dukungan moral serta mendoakan dan menyemangatiku. Semoga kita dapat membanggakan Ayah dan Ibu.
10. Seluruh keluarga besar saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas semua kebersamaan dan dukungan yang telah diberikan.
11. Seluruh Karyawan dan Staf Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton, khususnya Bapak Thawap Nasution dan Mbak Melia yang telah membantu saya dalam pelaksanaan penelitian disana;
12. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN) Jeshu Putra, Chairil Ihsan, Cangga Wilantika, Stefany Mindoria, Nanda Salsabila, dan Dian Safitri serta Bapak Suwarno dan Ibu Suhartini dan seluruh masyarakat Tiyuh Mulyo Jadi,

Kecamatan Gunung Terang, Kabupaten Tulang Bawang Barat, terimakasih atas kebersamaannya selama 40 hari.

13. Teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung angkatan 2015, M. Ridho Wijaya, S.H., Sukma Ari Sanjaya, S.H., Thio Haikal Anugerah, S.H., Dauri, S.H., Mashuril Anwar, S.H., Trisna Febrianyah, S.H., Harvinaz, S.H., Bobi Kurniawan, S.H., M. Bahrudin, S.H., Rifqi Saputra, S.H., Anwar Saputra, S.H., Beti Eka Wahyuni, S.H., Hendri Wahyu Nugroho, Bobi Estu Prayogi, Marta Wardana, Engki Wibowo, Kharisma Arif Muaddin, Febri Bayu Suseno, Andi Setiawan dan yang lainnya yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, terimakasih atas kebersamaan dan dukungannya.
14. Teman-teman bagian Hukum Perdata, Harvinaz, S.H., Bobi Kurniawan, S.H., M. Bahrudin, S.H., Sukma Ari Sanjaya, S.H., Rifqi Saputra, S.H., Widya Saputri, S.H., Desma Cahya Selvy, S.H., Dina Danata, S.H., Delia Puspitasari, S.H., Zahria Humairoh, S.H., Elizabeth Nane, S.H., Siti Kholifah, Dewi Nurhalimah, Kak Dodi Dwijaya, Kak Dwi Anisah Pratiwi, Hendri Wahyu Nugroho, Febri Bayu Suseno, Arfita Bella Pratiwi, Berliyansyah, Kian Teguh, dan yang lainnya yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, terimakasih atas kebersamaan, kerjasama dan dukungannya;
15. Sahabat-sahabat penulis, Aldo Adrias Pratama, Amd., Dwi Ari Wahyudianto, Khairunnisa Maulida, S.IP., Shelvy Oktavia. S, S.Pd., Muna Waroh, dan Liana Pricilliasari terimakasih atas kebersamaan, kerjasama dan dukungannya;

16. Keluarga besar Himpunan Mahasiswa Perdata (HIMA Perdata) Fakultas Hukum Universitas Lampung angkatan 2015;
17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan dan dukungannya.
18. Almamater Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembacanya.

Bandar Lampung, 20 September 2019  
Penulis

**Adi Kurniawan**

## DAFTAR ISI

<b>Halaman Sampul</b> .....	<b>i</b>
<b>Abstrak</b> .....	<b>ii</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>iv</b>
<b>Sampul Dalam</b> .....	<b>vi</b>
<b>Halaman Persetujuan</b> .....	<b>vii</b>
<b>Halaman Pengesahan</b> .....	<b>viii</b>
<b>Halaman Pernyataan</b> .....	<b>ix</b>
<b>Riwayat Hidup</b> .....	<b>x</b>
<b>Moto</b> .....	<b>xi</b>
<b>Halaman Persembahan</b> .....	<b>xii</b>
<b>Sanwacana</b> .....	<b>xiii</b>
<b>Daftar Isi</b> .....	<b>xvii</b>
<b>I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian .....	10
1. Permasalahan .....	10
2. Ruang Lingkup .....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	11
1. Tujuan Penelitian .....	11
2. Kegunaan Penelitian .....	11
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>13</b>
A. Tinjauan Umum tentang Bank Syariah .....	13
1. Definisi dan Sumber Hukum Bank Syariah .....	13
2. Keistimewaan dari Bank Syariah .....	14
B. Tinjauan Umum tentang Akad <i>Ijarah</i> .....	14
1. Pengertian <i>Ijarah</i> .....	15
2. Akad <i>Ijarah</i> .....	17
C. Tinjauan Umum tentang Akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	19
1. Pengertian <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	19
2. Rukun dan Syarat Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	20
3. Dasar Hukum <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	22
4. Prosedur Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	26
D. Tinjauan Umum PT. Bank Syariah Mandiri .....	31
1. Sejarah Singkat PT. Bank Syariah Mandiri.....	31
2. Profil Singkat Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton	32
3. Produk Perbankan PT Bank Syariah Mandiri .....	33

E. Kerangka Berfikir.....	35
<b>III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Jenis Penelitian .....	37
B. Tipe Penelitian.....	38
C. Pendekatan Masalah .....	38
D. Data dan Sumber Data.....	39
E. Metode Pengumpulan Data .....	41
F. Metode Pengolahan Data.....	42
G. Analisis Data .....	43
<b>IV. HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Syarat dan Prosedur Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton .....	44
B. Pelaksanaan Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton.....	48
C. Akibat Hukum yang Timbul dalam Pelaksanaan Pembiayaan Menggunakan Akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton .....	54
<b>V. PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran .....	60

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Zaman modern seperti saat ini kebutuhan dana bagi setiap orang semakin berkembang, baik dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi sehari-hari, maupun dalam hal usaha diberbagai bidang bisnis. Disisi lain, banyak juga pihak yang justru kelebihan dana meski hanya bersifat sesaat, sehingga dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomis maupun sosial.

Sektor hukum khususnya hukum bisnis dewasa ini sudah cukup berkembang, terlebih lagi di era globalisasi ini, hampir semua yang terjadi di negara lain dibidang bisnis dan sektor legal, akhirnya dipraktekkan di Indonesia. Tetapi bank ternyata tidak begitu ampuh untuk menanggulangi berbagai keperluan dana dalam masyarakat mengingat keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank tersebut, keterbatasan sumber dana, dan keharusan memberlakukan prinsip kehati-hatian yang pengaturannya sangat ketat.<sup>1</sup>

Dewasa ini pembangunan nasional dilaksanakan baik oleh sektor pemerintah maupun swasta. Hal ini merupakan salah satu upaya pembangunan yang

---

<sup>1</sup> Munir Fuadi, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Peraktek)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 2.

berkesinambungan. Pembangunan nasional salah satunya ditandai dengan pertumbuhan dan perkembangan ekonomi Indonesia yang pada umumnya tidak dapat dipisahkan dari kegiatan ekonomi melalui jasa *financial* perbankan.

Bank pada hakikatnya adalah lembaga intermediasi yang menjadi perantara antara para penabung dan investor. Para penabung tersebut tabungannya hanya akan berguna apabila diinvestasikan, tetapi para penabung tidak dapat diharapkan untuk sanggup melakukannya sendiri dengan baik, maka tidak diragukan lagi bahwa bank dapat melakukan fungsi yang berguna bagi masyarakat.

Kehadiran lembaga perbankan telah dimanfaatkan oleh masyarakat dengan munculnya berbagai kegiatan usaha baru dan pengembangan kegiatan usaha yang telah ada, maka akan terbuka luas lapangan kerja baru yang akan mengurangi pengangguran dan meningkatkan pendapatan masyarakat. Akan tetapi krisis moneter dan keuangan yang melanda bangsa Indonesia sejak pertengahan 1997 dan rontoknya sistem perbankan nasional telah mendorong dan menyadarkan banyak pihak untuk melihat sistem keuangan syariah sebagai alternatif.

Salah satu bentuk kesadaran nasional itu adalah lahirnya UU No. 10 Tahun 1998 perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang mengakomodasi dan mendorong kehadiran perbankan syariah secara luas. Dengan diberlakukannya UU Perbankan yang menetapkan sistem perbankan di Indonesia sebagai *dual banking system* atau sistem perbankan ganda, yaitu konvensional dan syariah, dimana bank-bank konvensional beroperasi berdampingan dengan bank syariah.

Sejalan dengan upaya restrukturisasi perbankan nasional yang sedang dilaksanakan dewasa ini, yaitu membangun kembali sistem perbankan yang sehat dalam rangka mendukung program pemulihan dan kebangkitan ekonomi nasional khususnya dalam sektor perbankan, maka lahirlah UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah). Dengan disahkannya UU perbankan syariah tersebut, maka landasan hukum tentang perbankan syariah telah cukup jelas dan kuat, baik dari segi kelembagaan maupun landasan operasionalnya.

Dengan lahirnya UU Perbankan Syariah yang bertujuan yaitu : Pertama, untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga. Kedua, dengan diterapkannya sistem perbankan syariah yang berdampingan dengan sistem perbankan konvensional, mobilisasi dana masyarakat dapat dilaksanakan lebih optimal terutama dari pihak masyarakat yang selama ini belum dapat tersentuh oleh sistem perbankan konvensional. Ketiga, peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha yang lebih berdasarkan syariah. Keempat, kebutuhan akan produk-produk dan jasa perbankan yang memiliki keunggulan yang unik dan berlandaskan nilai-nilai moral dan syariah.

Keunggulan tersebut berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan membatasi kegiatan perbankan yang tidak produktif, serta pembiayaan ditujukan kepada usaha-usaha yang mencegah terjadinya kerusakan lingkungan dan kerusakan moral. Adanya pendapat dari beberapa tokoh Islam yang melarang transaksi riba yang berlaku pada perbankan konvensional, dipandang perlu didirikannya lembaga perbankan alternatif yang sistemnya tidak berdasarkan bunga/riba.

Secara teoritis, keunggulan perbankan syariah terletak pada sistem yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil dan berbagai risiko. Sistem ini diyakini oleh para ulama sebagai jalan keluar untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (riba). Pandangan Islam terhadap bunga adalah riba, dan riba dalam agama Islam jelas-jelas dilarang, salah satunya ayat al-Qur'an yang melandasi prinsip ini yaitu:

“.....Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....”

(Q.S. Al-Baqarah ayat 275)

Islam mensyaratkan kerja sama pemilik modal dengan usaha/kerja untuk kepentingan yang saling menguntungkan kedua belah pihak, dan sekaligus untuk masyarakat. Sebagai konsekuensi dari kerjasama tersebut adalah memikul risiko, baik untung maupun rugi. Jika untung yang diperoleh besar, maka penyedia dana dan pekerja menikmati bersama sesuai dengan kesepakatan sebelumnya, dan pekerja rugi dari jerih payahnya. Inilah keadilan yang sempurna. Keuntungan sama-sama dinikmati, dan kerugian sama-sama dirasakan.

Kemunculan bank syariah didasari oleh adanya keinginan untuk mempraktekkan konsep transaksi di dalam syariah Islam yang tidak memperbolehkan pengambilan bunga seperti yang dipraktikkan oleh bank konvensional. Keunggulan yang dimiliki bank syariah kian menarik masyarakat, bank syariah dinilai memiliki keunggulan kompetitif dibanding bank konvensional sehingga mampu menarik minat masyarakat untuk memakai produk dari bank syariah. Pokok usaha bank syariah adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dalam

melakukan kegiatan usahanya tersebut, diterapkan pola usaha dengan prinsip bagi hasil sebagai salah satu prinsip pokok dalam kegiatan perbankan syariah yang mana akan menumbuhkan rasa tanggung jawab pada masing-masing pihak, baik bank maupun nasabah.

Pada zaman Pra-Islam sebenarnya telah ada bentuk-bentuk perdagangan yang sekarang dikembangkan dalam dunia bisnis modern. Bentuk-bentuk itu misalnya *Al-Musyarakah (Joint Venture)*, *Al-Ba'iu takjiri* (modal ventura), *Al-Ijarah* (sewa guna usaha), *Al-Takaful* (asuransi), *Al-ba'iu Bithaman ajil* (kredit), *Al-Murabahah* (kredit kepemilikan barang), dan *Riba* (pinjaman dengan tambahan bunga).<sup>2</sup>

Bentuk-bentuk perdagangan ini telah berkembang di *Jazirah Arab*, yang letaknya amat strategis bagi perdagangan waktu itu, khususnya yang berpusat di kota Makkah, Jeddah dan Madinah. Kota-kota yang berada dijalur perdagangan antara Asia-Afrika-Eropa, kemungkinan besar telah dipengaruhi oleh bentuk-bentuk ekonomi Mesir Purba, Yunani Kuno, dan Romawi sekitar 2.500 (dua ribu lima ratus) tahun sebelum masehi telah mengenal sistem perbankan. Demikian pula Babilonia telah mengenal pula sistem perbankan lebih kurang 2000 (dua ribu) tahun sebelum masehi.<sup>3</sup>

Peristiwa tersebut menunjukkan bahwa sejak sebelum masehi sistem perbankan telah berkembang dan diperlukan oleh umat manusia dalam mengatur sistem pembiayaan. Bank-bank itupun dilarang untuk membungakan uang yang dinilai riba.

---

<sup>2</sup> Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 1.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 2.

Prinsip umum hukum Islam, yang berdasarkan pada sejumlah surah dalam Al-qur'an, menyatakan bahwa perbuatan memperkaya diri dengan cara tidak benar, atau menerima keuntungan tanpa memberikan nilai imbalan, dan secara etika dilarang. Menurut Al-qur'an memakan (yaitu, mengambil untuk kepentingan sendiri) milik orang lain dengan alasan yang tidak dibenarkan dan dilarang, sedangkan riba secara formal dapat didefinisikan sebagai suatu keuntungan moneter tanpa ada nilai imbalan yang ditetapkan untuk salah satu dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian dalam pertukaran dua nilai moneter.<sup>4</sup>

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

Pasal 1 ayat (25) huruf b UU perbankan syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

“Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah mumtahiyah bittamlik*”

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 57.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah* tanpa imbalan atau bagi hasil.

Dalam hal penyaluran dana masyarakat, produk bank berdasarkan syariah lebih lengkap dan dikembangkan dengan sangat hati-hati. Hal ini untuk menghindari adanya pihak nasabah/debitur yang kurang bertanggung jawab sehingga akan menimbulkan risiko kerugian yang besar bagi bank yang bersangkutan.

Bank berdasarkan prinsip syariah seperti halnya bank konvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Dalam perbankan syariah *leasing* (sewa guna usaha) disebut sebagai *ijarah*. Secara harfiah *ijarah* berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan properti milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta. Konsekuensinya, suatu *ijarah* didasarkan pada perjanjian antara orang yang menyewakan dan penyewa atas penggunaan aset tertentu. Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu.<sup>5</sup>

---

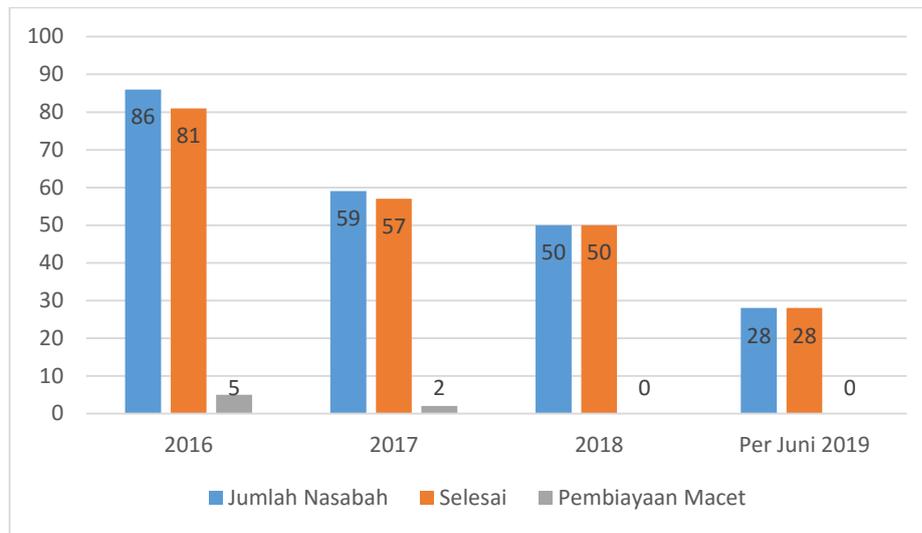
<sup>5</sup> Amnawaty, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Teori dan Implementasi*, Bandar Lampung, Zam Zam Tower, 2017, hlm. 87.

Kegiatan usaha Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton terdiri dari menghimpun dana, menyalurkan dana, melakukan pembiayaan, memberikan pinjaman, serta pendapatan dan jasa bank syariah. Salah satu produk pembiayaan bank syariah adalah *Ijarah muntahiya bittamlik*. *Ijarah muntahiya bittamlik* merupakan sebuah transaksi *ijarah* yang diikuti dengan proses hak kepemilikan atas barang itu sendiri atau sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak pada awal akad.<sup>6</sup> *Ijarah muntahiya bittamlik* merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Hal ini dapat disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad sekaligus yaitu sewa-menyewa dengan jual beli dan sewa menyewa dengan hibah. Dalam proses pendanaan ini, bank syariah membeli barang atau properti dan menyewakannya kepada nasabah, dan mereka yang pada akhirnya boleh memilih untuk membeli barang-barang tersebut. *Ijarah muntahiya bittamlik* merupakan salah satu produk bank syariah meskipun digunakan terutama untuk membiayai peralatan berharga mahal seperti pesawat terbang, mesin-mesin pabrik dan lainnya, *ijarah muntahiya bittamlik* juga semakin banyak digunakan untuk membiayai barang-barang perlengkapan yang lebih kecil, seperti peralatan medis yang dibutuhkan para dokter dalam praktek peribadinya hingga bahkan sampai pembelian kendaraan bermotor atau pembelian rumah.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 100

Gambar 1. Grafik Jumlah Nasabah Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton<sup>7</sup>



Sayangnya, masih terbatasnya pemahaman masyarakat mengenai kegiatan usaha bank syariah yang timbul dari keterbatasan informasi mengenai bank syariah ini menyebabkan masih banyaknya masyarakat yang memiliki persepsi yang tidak tepat mengenai operasional bank syariah. Ini dibuktikan dengan jumlah nasabah pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton 3 tahun terakhir yang mengalami penurunan seperti yang tertera di atas. Selain itu, masih terbatasnya sumber daya manusia yang memiliki keterampilan teknis bank syariah ataupun para praktisi perbankan syariah masih perlu diperhatikan agar dapat meningkatkan eksistensi keberadaannya.

Oleh karenanya, penulis menjadi tertarik untuk melakukan penelitian terhadap produk pembiayaan ini dengan judul **PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton)**.

<sup>7</sup> [www.mandirisyariah.co.id](http://www.mandirisyariah.co.id) (diakses pada 22 Juli 2019, 19:36 WIB), data diolah.

## **B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian**

### **1. Permasalahan**

Identifikasi masalah dalam penelitian ini bertujuan untuk memfokuskan dan membatasi uraian penelitian pada hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Untuk menganalisis permasalahan di atas, maka penelitian dilakukan dengan menggunakan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Apa sajakah syarat dan prosedur pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton?
2. Bagaimanakah proses pelaksanaan pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton?
3. Bagaimanakah akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaan pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton?

### **2. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian merupakan bingkai penelitian, yang menggambarkan batas penelitian, mempersempit penelitian, dan membatasi area penelitian. Lingkup penelitian juga menunjukkan secara pasti faktor-faktor mana yang akan diteliti, dan mana yang tidak, atau untuk menentukan apakah semua faktor yang berkaitan dengan penelitian akan diteliti ataukah akan dieleminasi sebagian.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.111.

**a. Ruang Lingkup Keilmuan**

Ruang lingkup kajian penelitian ini adalah hukum perdata khususnya hukum perbankan syariah.

**b. Ruang Lingkup Objek Kajian**

Ruang lingkup objek kajian ini adalah mengkaji tentang pelaksanaan akad pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*.

**C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian****1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis syarat serta prosedur pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton.
2. Mengetahui dan mengkaji pelaksanaan pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton.
3. Mengetahui dan mengkaji akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaan pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton.

## 2. Kegunaan Penelitian

Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan, antara lain:

### a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan pengembangan dibidang ilmu hukum keperdataan, khususnya hukum ekonomi Islam yang berkaitan dengan pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

### b. Kegunaan Praktis

1. Menambah pengetahuan peneliti mengenai pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.
2. Sebagai bahan informasi dan referensi bagi pihak-pihak lain yang akan melakukan penelitian dengan kajian pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada masa-masa yang akan datang.
3. Sebagai salah satu syarat akademik untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

## **II. TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah**

#### **1. Definisi dan Sumber Hukum Bank Syariah**

Bank berdasarkan prinsip syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Syariah atau dengan kata lain yaitu bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan syariah.<sup>9</sup> Menurut Pasal 1 ayat (7) UU Perbankan Syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) UU Perbankan Syariah, menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Bank umum syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal 1 ayat (8) UU Perbankan Syariah). Sedangkan bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal 1 ayat (9) UU Perbankan Syariah).

---

<sup>9</sup> Amnawaty, *op.cit.*, hlm 29

## 2. Keistimewaan dari Bank Syariah

Bank syariah memiliki beberapa perbedaan yang sangat menonjol jika dibandingkan dengan bank konvensional. Terlepas dari perbedaan tersebut, bank syariah memiliki beberapa keistimewaan atau karakteristik diantaranya, yaitu:<sup>10</sup>

- a. Menganut sistem keuangan dan perbankan berbasis syariah serta beroperasi dengan menganut prinsip bagi hasil (*profit sharing*).
- b. Menganut aliran pemikiran/*madzhab* Syafi'i dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pengaplikasian sistem syariah.
- c. Operasi perbankan dengan prinsip syariah sepenuhnya diakomodasi oleh undang undang, dalam hal ini UU Perbankan Syariah.
- d. Berpedoman pada fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).
- e. Menggunakan pendekatan yang bertahap dan berkesinambungan (*gradual and sustainable*) dalam hal strategi pengembangan perbankan syariah dan produk-produknya.

### B. Tinjauan Umum Tentang Akad *Ijarah*

Pembiayaan adalah suatu model perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh perusahaan finansial atau lembaga keuangan kepada konsumen, untuk berbagai keperluan baik konsumsi maupun usaha, di mana pengembalian pembiayaan

---

<sup>10</sup> Darsono, dkk, *Perbankan Syariah di Indonesia Kelembagaan dan Kebijakan Serta Tantangan ke Depan*, Jakarta, Rajawali Pers, 2017, hlm. 189-195.

dilaksanakan secara angsuran. Pembiayaan konsumen termasuk ke dalam non bank dalam bentuk perusahaan pembiayaan.<sup>11</sup>

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam bentuknya perjanjian ini berupa rangkaian perkataan yang mengundang janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan *Shahibul mal* sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi dinamakan *Mudharib* atau pengelola modal.<sup>12</sup>

### **1. Pengertian Ijarah**

Dalam dunia perbankan, *ijarah* masuk di dalam akad *tijari*. Kata *al-Ijarah* sendiri berasal dari kata *al-Ajru* yang diartikan sebagai *al-'Iwadhu* yang mempunyai arti "ganti", *al-Kira`*, yang mempunyai arti "bersamaan" dan *al-Ujrah* yang memiliki arti "upah".<sup>13</sup>

Pengertian *al-Ijarah* menurut istilah syariat Islam terdapat beberapa pendapat

Imam Mazhab Fiqh Islam sebagai berikut:<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2004, hlm. 78

<sup>12</sup> Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008, hlm.7

<sup>13</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, Amzah, 2010, hlm. 316.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 316-317.

1. Para ulama dari golongan *Hanafiyah* berpendapat, bahwa *al-Ijarah* adalah suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan.
2. Ulama Mazhab *Malikiyah* mengatakan, selain *al-ijarah* dalam masalah ini ada yang diistilahkan dengan kata *al-kira`*, yang mempunyai arti bersamaan, akan tetapi untuk istilah *al-Ijarah* mereka berpendapat adalah suatu `aqad atau perjanjian terhadap manfaat dari *al-adamy* (manusia) dan benda-benda bergerak lainnya, selain kapal laut dan binatang, sedangkan untuk *al-kira`* menurut istilah mereka, digunakan untuk `aqad sewa-menyewa pada benda-benda tetap, namun demikian dalam hal tertentu, penggunaan istilah tersebut kadang-kadang juga digunakan.
3. Ulama *Syafi`iyah* berpendapat, *al-ijarah* adalah suatu aqad atas suatu manfaat yang dibolehkan oleh *Syara`* dan merupakan tujuan dari transaksi tersebut, dapat diberikan dan dibolehkan menurut *syara`* disertai sejumlah imbalan yang diketahui.
4. *Hanabilah* berpendapat, *al-ijarah* adalah akad atas suatu manfaat yang dibolehkan menurut *syara`* dan diketahui besarnya manfaat tersebut yang diambilkan sedikit demi sedikit dalam waktu tertentu dengan adanya *iwadah*.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka dapatlah dikatakan bahwa dalam hal `aqad *ijarah* dimaksud terdapat tiga unsur pokok, yaitu pertama, unsur pihak-pihak yang membuat transaksi, yaitu majikan dan pekerja. Kedua, unsur perjanjian

yaitu *ijab* dan *qabul*, dan yang ketiga, unsur materi yang diperjanjikan, berupa kerja dan *ujrah* atau upah.<sup>15</sup>

Akad *ijarah* adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk memiliki suatu barang/jasa dengan kewajiban penyewa barang tersebut sampai jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dengan barang tetap menjadi milik bank.<sup>16</sup>

Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa rukun *Ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. *musta'jir*/pihak yang menyewa;
- b. *mu'ajir*/pihak yang menyewakan;
- c. *ma'jur*/benda yang diijarahkan; dan
- d. akad.

## 2. Akad *Ijarah*

Secara umum, akad *ijarah* terbagi menjadi dua, yaitu:

- a. *Ijarah 'ala al-manafi'*, yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai, dll.
- b. *Ijarah 'ala al-'amaal ijarah*, yaitu *ijarah* yang objek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijarah* ini

---

<sup>15</sup> Husna Ni'matul Ulya, *Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah*, El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama Volume 6, Nomor 1, Juni 2018, hlm. 23.

<sup>16</sup> Amnawaty, *op.cit.*, hlm. 97

terkait erat dengan masalah upah mengupah. Oleh karena itu pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajir*).

*Ijarah* seperti ini, menurut ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. *Ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh.

Dua hal yang harus diperhatikan *Ijarah* sebagai bentuk pembiayaan.<sup>17</sup> Pertama, harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak;
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga aset terus dapat memberi manfaat kepada penyewa;
3. Akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa, jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku; serta
4. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

---

<sup>17</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, hlm. 99-100.

Sehingga dalam hal ini tingkat keuntungan (*rate of return*) baru dapat diketahui setelahnya bukan sebelumnya. Kedua, sewa aset tidak dapat dipakai sebagai patokan tingkat keuntungan dengan alasan:

1. Pemilik aset tidak mengetahui dengan pasti umur aset yang bersangkutan. Aset hanya memberikan pendapatan pada masa produktifnya. Selain itu, harga aset tidak diketahui apabila akan dijual pada saat aset tersebut masih produktif;
2. Pemilik aset tidak tahu pasti sampai kapan aset tersebut dapat terus disewakan selama masa produktifnya. Pada saat sewa pertama berakhir, pemilik belum tentu langsung mendapatkan penyewa berikutnya. Apabila sewa diperbaharui, harga sewa mungkin berubah mengingat kondisi produktivitas aset yang mungkin telah berkurang.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik***

#### **1. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bittamlik***

*Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi ijarah yang diikuti dengan proses hak kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>18</sup> Proses pemindahan kepemilikan barang dan transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:<sup>19</sup>

- a. Hibah: transaksi *ijarah* yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dengan cara hibah dari pemilik objek sewa kepada penyewa; dan

---

<sup>18</sup> Amnawaty, *op.cit.*, hlm. 100

<sup>19</sup> *Loc.cit.*

- b. *Promise To Sell* (janji menjual): transaksi ijarah yang diikuti dengan janji menjual barang objek sewa dari pemilik objek sewa kepada penyewa dengan harga tertentu.

## **2. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik***

Di dalam ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad *ijarah muntahiyah bittamlik* tidak diatur tersendiri mengenai rukun dan syaratnya. Namun dalam Pasal 278 KHES dijelaskan bahwa “*Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*”. Mengacu dari pasal tersebut maka rukun dan syarat akad *ijarah muntahiyah bittamlik* sama dengan syarat dan rukunya akad *Ijarah* pada umumnya.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dapat dilakukan apabila calon nasabah telah memenuhi syarat dan rukun dalam akad *Ijarah* yang terdapat didalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Syarat dan rukun tersebut, yaitu :

- a. *Sighat Ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.;
- b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa;
- c. Obyek akad *ijarah* adalah manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.

a. Rukun *Ijarah*

Rukun akad *ijarah* adalah penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan *lesse*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa, dalam perbankan, penyewa adalah nasabah; pemilik barang (*mu'ajir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa; barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan; dan *ijab-qabul*, adalah serah terima barang.

b. Syarat *Ijarah*

Syarat dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* suatu benda antara *mua'jir*/pihak yang menyewakan dengan *musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma'jur*/obyek *ijarah* oleh *musta'jir*/pihak penyewa. *Ijarah muntahiya bittamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah muntahiya bittamlik* berakhir. *Musta'jir*/penyewa dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* dilarang menyewakan dan atau menjual *ma'jur*/benda yang disewa. Harga *ijarah* dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.

Sebelum dimulainya akad, calon nasabah terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur baku yang diajukan oleh pihak bank. Syarat-syarat pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* meliputi:<sup>20</sup>

- a. Gambaran umum usaha;
- b. Rencana atau prospek usaha;
- c. Perincian rencana penggunaan dana jumlah dan jangka waktu;

---

<sup>20</sup> Wangsa Widjadja, *op.cit*, hlm. 104-105

- d. Legalitas usaha; dan
- e. Laporan keuangan.

### **3. Dasar Hukum *Ijarah Muntahiya Bittamlik***

#### **a. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah**

Disebutkan pada Pasal 1 Ayat 25, menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil berbentuk *mudharabah* dan *musayarakah*;
2. Transaksi sewa menyewa atau sewa beli berupa *ijarah muntahiya bittamlik*;
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*;
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk *qardh*; dan
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* dalam transaksi multijasa.

Di dalam UU Perbankan Syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Meski demikian bukan berarti UU Perbankan Syariah tidak menyinggung sama sekali akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang berbunyi: “Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad Ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”.

Klausula pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f UU Perbankan Syariah tidak menguraikan secara tegas pengertian dari akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Di sana hanya

dijelaskan bahwa akad sewa beli dapat dikatakan sebagai *ijarah muntahiya bittamlik*. Bahkan di dalam poin tersebut undang-undang memberikan isyarat boleh adanya akad lain asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Tafsir tersebut dapat kita maknai dari klausula yang menyatakan “.....atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”

**b. Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia**

Berdasarkan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara *lessor/mu'ajir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.

**c. Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/31/ DPbS tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah**

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPBS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/ DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa

pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.<sup>21</sup>

**d. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah**

Peraturan ini menjelaskan tentang:<sup>22</sup>

1. Pasal 1 Ayat 10

*Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

2. Pasal 15

Di mana pasal ini menjelaskan tentang ketentuan bank dan nasabah terkait dengan pembiayaan *ijarah*.

3. Pasal 16

Pasal yang menjelaskan tentang *ijarah muntahiya bittamlik*, di mana ketentuannya sama dengan *ijarah*, tetapi IMBT ini diikuti dengan pengalihan kepemilikan kepada penyewa berdasarkan hibah setelah akad *ijarah* berakhir.

4. Pasal 17

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

---

<sup>21</sup> Wangsa Widjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta, Kompas Gramedia Building, 2012, hlm. 268-269.

<sup>22</sup> Husna Ni'matul Ulya *op.cit.*, hlm. 30-31.

- a. Bank dapat menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenaga kerjaan dan kepariwisataan;
- b. Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa, bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*;
- c. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

**e. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)**

Dalam KHES ini dibahas mengenai segala hal yang berhubungan dengan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*, di mana terdapat beberapa ketentuan dan terdiri dari pasal 295 hingga pasal 329 Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

**f. Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik***

Menurut Fatwa MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, akad *ijarah muntahiya bittamlik* dapat dilakukan dengan beberapa ketentuan umum, yaitu:

- i. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* berlaku pula dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*.
- ii. Perjanjian untuk melakukan akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.
- iii. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Selain itu ada ketentuan lainnya, yaitu:

- a. Pihak yang melakukan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
- b. 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.
- c. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### **4. Prosedur Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik***

Setelah calon nasabah memenuhi syarat-syarat yang di ajukan diatas, dilanjutkan dengan prosedur pembiayaan sebagai berikut:<sup>23</sup>

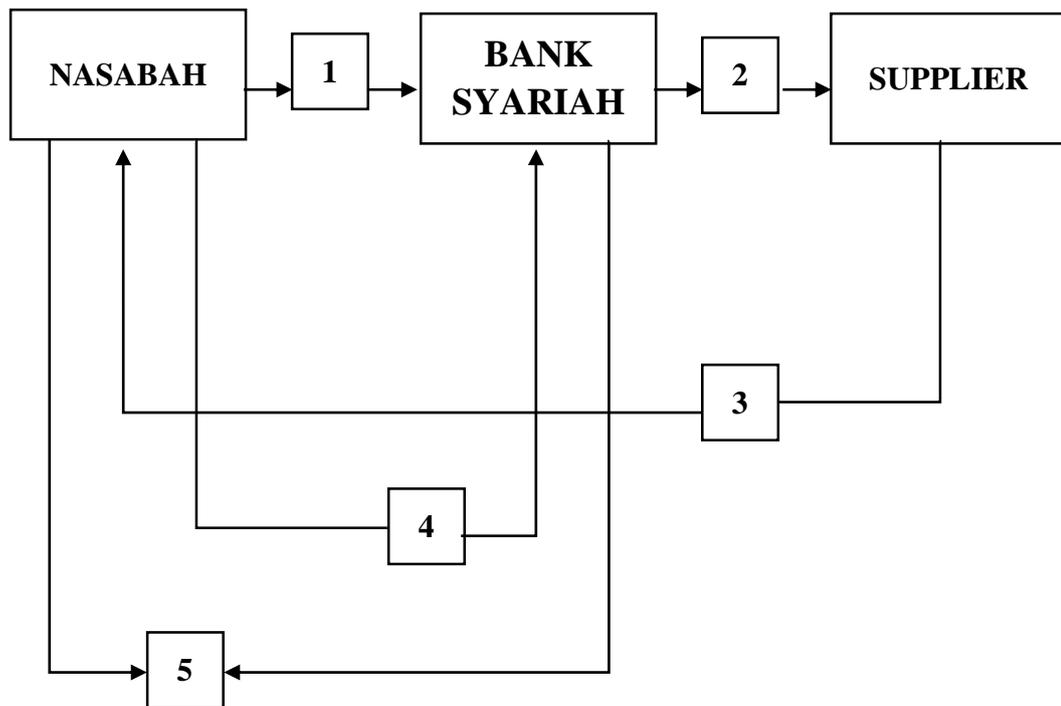
- a. Tahap permohonan;
- b. Tahap analisis laporan laba/rugi;
- c. Tahap analisis kelayakan pembiayaan;
- d. Tahap administrasi pembiayaan;
- e. Tahap keputusan pembiayaan; dan
- f. Tahap pemrosesan bank dengan *supplier*.

---

<sup>23</sup> Amnawaty, *op.cit.*, 106-111

Agar lebih jelas tentang proses pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* dapat diperhatikan pada skema berikut ini:

Gambar 2. Skema Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*<sup>24</sup>



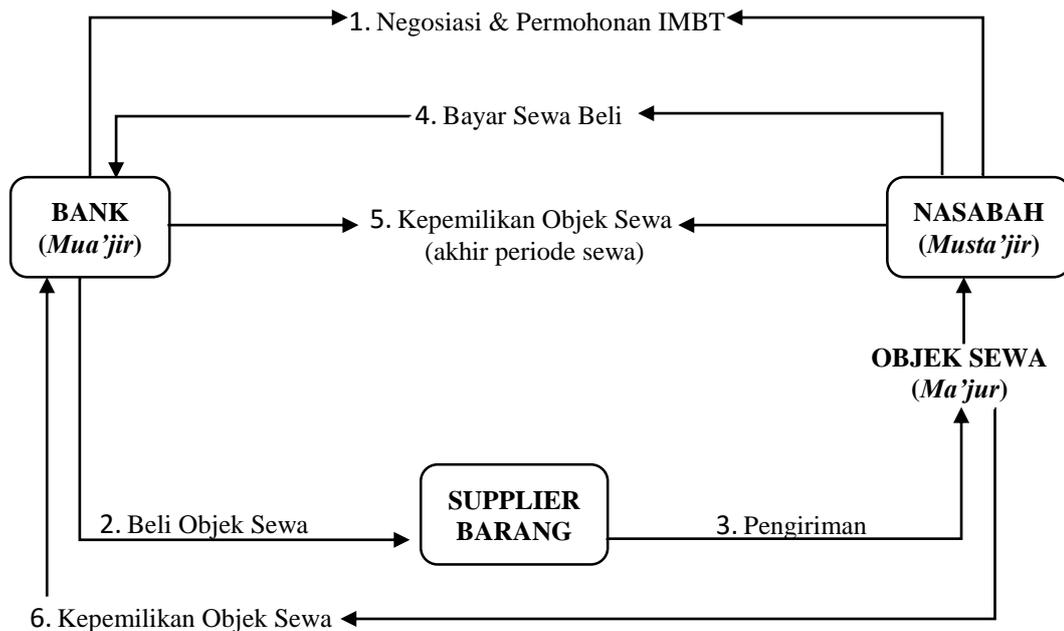
Keterangan :

1. Nasabah memesan untuk menyewa barang kepada bank.
2. Bank membeli dan membayar barang kepada *Supplier*.
3. *Supplier* mengirim barang kepada nasabah.
4. Nasabah membayar sewa kepada bank.
5. Diakhir masa sewa, nasabah membeli barang tersebut, atau bank menghibahkannya dan/atau menjualnya kepada nasabah sesuai kesepakatan bersama.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 104

Prosedur pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* selain seperti yang tercantum diatas, dapat pula berbentuk seperti berikut:

Gambar 3. Praktek Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* untuk Pembiayaan<sup>25</sup>



Pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* jika dilihat dengan seksama memiliki kesamaan dengan pembiayaan *mudharabah* yang dapat kita lihat pada skema berikut ini.

<sup>25</sup> Darsono, dkk, *op.cit.*, hlm. 229.



Kedua pembiayaan tersebut tentunya memiliki beberapa perbedaan, diantaranya yaitu:

No.	Perbedaan	<i>Mudharabah</i>	<i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i>
1	<b>Sifat Akad</b>	Sifat akad jual beli	Sifat akad sewa dengan opsi/janji pemindahan kepemilikan setelah akad berakhir
2	<b>Hak Kepemilikan Barang</b>	Hak kepemilikan berpindah secara otomatis ketika akad disepakati	Hak kepemilikan tidak berpindah secara otomatis ketika akad disepakati
3	<b>Metode Penggunaan Barang</b>	Barang yang sudah dibeli boleh dijual atau disewakan kembali	Barang yang disewakan tidak boleh dijual
4	<b>Metode Pembayaran</b>	Cara pembayaran harga jual (kebijakan) bisa tunai maupun angsuran dan selama masa angsuran tidak boleh ada perubahan harga	Cara pembayaran harga sewa (kebijakan) bisa tunai maupun angsuran dan selama masa sewa dimungkinkan terjadi perubahan harga sewa sesuai kesepakatan
5	<b>Kewajiban Pemeliharaan Barang</b>	Tidak ada kewajiban penjual untuk memelihara barang yang sudah dibeli pembeli	Pemeliharaan aset yang sifatnya materil menjadi tanggung jawab yang menyewakan

## **D. Tinjauan Umum PT. Bank Syariah Mandiri**

### **1. Sejarah Singkat PT. Bank Syariah Mandiri<sup>26</sup>**

Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia. Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

---

<sup>26</sup> [www.syariahamandiri.co.id](http://www.syariahamandiri.co.id) (diakses pada Selasa, 2 Juli 2019 pukul 10:38 WIB)

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan Undang-Undang tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, S.H., No. 23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

## **2. Profil Singkat Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton**

Bank Syariah Mandiri Bandar Lampung Kedaton merupakan Kantor Cabang Pembantu (KCP) dari PT. Bank Syariah Mandiri. Didirikan dengan tujuan perluasan jaringan kantor. Bank Syariah Mandiri terdiri atas Bank Mandiri Syariah kantor pusat, Bank Syariah Mandiri kantor cabang, Bank Syariah Mandiri kantor cabang pembantu, dan Bank Syariah Mandiri kantor kas.

Profil Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton :

Nama : Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton  
Alamat : Jl. Teuku Umar No. 6 A-B, Kedaton, Bandar Lampung,  
Lampung, 35141  
Telpon : (0721) 789600  
Fax : (0721) 783207  
Facebook : Bank Syariah Mandiri  
Twitter : @Syariahmandiri  
Mandiri Syariah Call : 14040

### **3. Produk Perbankan PT Bank Syariah Mandiri**

Produk perbankan pada PT Bank Syariah Mandiri terdiri dari :

#### **1. BSM Implan**

BSM Implan adalah pembiayaan konsumen dalam valuta rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap. Perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara massal (kelompok).

#### **2. Tabungan BSM**

Tabungan dalam mata uang rupiah dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* yang penarikannya berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.

#### **3. BSM Card**

BSM Card merupakan sarana untuk melakukan transaksi penarikan, pembayaran, dan pemindah bukuan dana pada ATM BSM, ATM Mandiri, jaringan ATM Prima-BCA dan ATM Bersama, serta ATM Bankcard, BSM Card juga berfungsi sebagai kartu Debit yang dapat digunakan untuk transaksi belanja di seluruh merchant yang menggunakan EDC Prima-BCA dan NBSP.

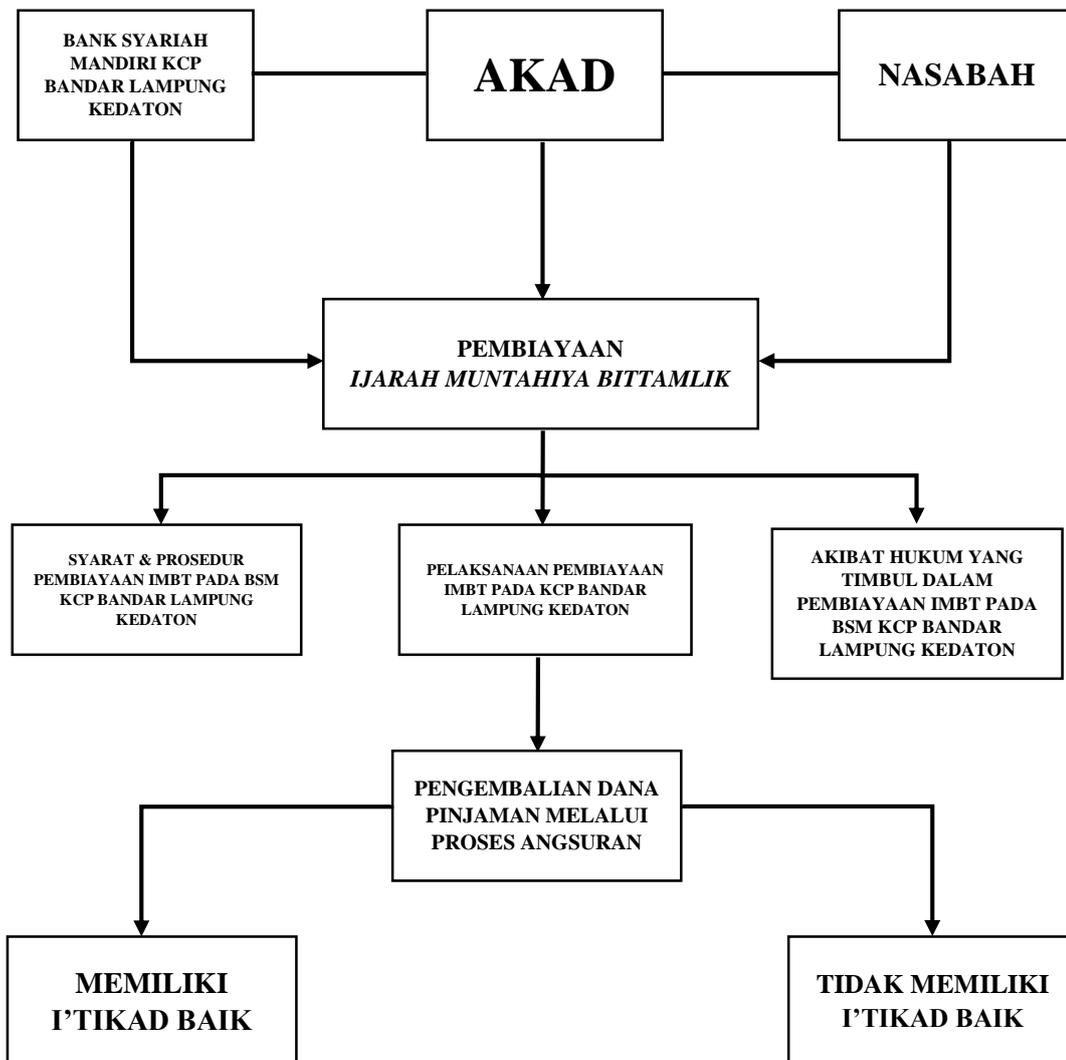
#### 4. Layanan Syariah Mandiri Prioritas

Yaitu nasabah menempatkan dana minimal Rp.250 juta dan berhak mendapatkan layanan personal dengan fasilitas yang mengutamakan kenyamanan dalam keseimbangan baik dalam layanan finansial maupun layanan non finansial. *Personal Relationship officer* membantu nasabah menentukan pilihan perencanaan keuangan, termasuk konsultasi zakat, waqaf hingga pembagian harta waris.

## F. Kerangka Berfikir

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan rumusan masalah, maka dibuat kerangka berfikir sebagai berikut:

Gambar 5. Kerangka Berfikir



Keterangan :

Untuk mempermudah dan memperjelas pembahasan dari permasalahan mengenai pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, maka diuraikan secara singkat sebagai berikut:

Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton dan nasabah melakukan akad kerjasama untuk melakukan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*. Pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* memiliki syarat serta prosedur yang harus dilaksanakan oleh para calon nasabah. Setelah syarat dan prosedur telah terpenuhi, selanjutnya akan dilaksanakan proses pembiayaan *ijarah muntahiya bittamliki* dimana setelah proses pencairan dana pinjaman, nasabah pada akhirnya akan melaksanakan pengembalian dana pinjaman dengan cara proses pengangsuran. Pada proses pengembalian pinjaman tersebut, nasabah yang beri'tikad baik akan menuntaskannya hingga selesai sesuai dengan akad yang telah disepakati. Namun bila nasabah tidak memiliki i'tikad baik, maka pihak bank akan memprosesnya sesuai dengan apa yang telah disepakati. Selanjutnya, pada setiap pelaksanaan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* pasti akan timbul akibat hukum yang biasanya berupa pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

### III. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan proses kegiatan berpikir dan bertindak logis, metodis, dan sistematis mengenai gejala yuridis, peristiwa hukum, atau fakta empiris yang terjadi, atau yang ada di sekitar kita untuk direkonstruksi guna mengungkapkan kebenaran yang bermanfaat bagi kehidupan<sup>27</sup> Ada metode-metode tertentu yang digunakan sesuai dengan kebutuhan penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh gambaran yang lengkap terhadap masalah yang diteliti. Metode penelitian tersebut diperlukan dalam upaya memperoleh data yang benar-benar objektif dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah<sup>28</sup>

#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.2.

<sup>28</sup> *Ibid.* hlm. 134.

<sup>29</sup> *Ibid.* hlm. 134

Dalam skripsi ini, penulis akan meneliti proses pelaksanaan pembiayaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* meliputi syarat dan prosedur pembiayaan serta akibat hukum yang timbul dari pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton dengan melakukan wawancara secara langsung kepada pihak Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton.

## **B. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah deskriptif. Tipe Penelitian deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>30</sup> Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara jelas dan rinci dalam memaparkan tentang akad pembiayaan dengan prinsip *ijarah muntahiya bittamlik*.

## **C. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan, sehingga mencapai tujuan penelitian. Penelitian ini termasuk pendekatan hukum normatif-empiris yang menggunakan data sekunder yang berasal dari buku-buku hukum yang dalam ruang lingkup hukum perjanjian serta buku-buku tentang perbankan syariah, selain menggunakan data dari buku-buku, penelitian ini menghimpun data dan informasi dari PT Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Lampung Kedaton.

---

<sup>30</sup> *Ibid.* hlm. 115.

#### D. Data dan Sumber Data

Data yang di perlukan dalam penelitian normatif-terapan adalah data sekunder.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa:

##### 1. Data Primer.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dengan pihak PT Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Lampung Kedaton, yang dalam penelitian ini dilakukan wawancara dengan melontarkan beberapa pertanyaan kepada Bapak Thawap Nasution selaku *Micro Banking Manager* dari Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton.

##### 2. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari dokumen perjanjian atau akad tersebut yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas serta mempelajari peraturan perundang-undangan, dan buku-buku hukum. Kegiatan pengumpulan data dilakukan melalui tahapan-tahapan berikut:

- a. Menghimpun informasi dan data dari PT Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Lampung Kedaton berupa isi dari akad *ijarah muntahiya bittamlik*;
- b. Menginventarisasi data yang relevan dengan rumusan masalah dengan cara membaca, mempelajari, mengutip/mencatat, dan memahami maknanya;
- c. Mengkaji data yang sudah terkumpul dengan cara menelaah literatur-literatur dan bahan kepustakaan lainnya agar mempermudah pembahasan

penelitian ini serta untuk menentukan relevansinya dengan kebutuhan dan rumusan masalah.

Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti peraturan perundang-undangan, isi dari perjanjian dan peraturan lain yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang berhubungan dengan bahan bacaan dari bahan hukum primer dimana berupa segala perundang-undangan dan dokumen lainnya.

3. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan-bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok-pokok rumusan permasalahan, memberikan kejelasan terhadap apa isi informasi, dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bukan apa yang ada dalam kajian bahan hukum, namun dapat dijadikan bahan analisa terhadap penerapan kebijakan hukum dilapangan, seperti hasil penelitian, artikel-artikel di internet dan bahan-bahan lainnya yang sifatnya seperti karya ilmiah berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

### **E. Metode Pengumpulan Data**

Penelitian ini dilaksanakan dengan cara mengumpulkan data dengan tujuan:

1. Mengidentifikasi sumber hukum menjadi dasar rumusan masalah;
2. Mengidentifikasi sumber-sumber bacaan yang menjadi acuan untuk melakukan penulisan penelitian hukum ini;
3. Mengidentifikasi pokok bahasan dan sub-pokok bahasan yang bersumber dari rumusan masalah;
4. Mengkaji secara analisis data yang bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

Selanjutnya, data yang dikumpulkan diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data:

- a. Studi Pustaka, dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, menelaah dan mengutip peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur yang berkaitan dengan masalah pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* yang akan dibahas;
- b. Studi Dokumen, studi dokumen adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi dapat diketahui oleh pihak tertentu. Pengkajian dan analisis informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum berupa dokumen yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian ini terkait isi akad pembiayaan dengan prinsip *ijarah muntahiya bittamlik*;

- c. Wawancara, dilakukan dengan pihak-pihak yang terlibat langsung dengan permasalahan yang sedang diteliti, yaitu dengan Bapak Thawap Nasution selaku *Micro Banking Manager* PT Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton. Hal ini dilakukan sebagai data pendukung dengan mengajukan pertanyaan dan dikembangkan saat wawancara berlangsung dengan menggunakan pedoman pertanyaan secara lisan.

## **F. Metode Pengolahan Data**

Data yang telah dikumpulkan, diolah melalui cara pengolahan data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

### 1. Identifikasi

Identifikasi data adalah mencari dan menetapkan data yang berhubungan dengan proses dan segala isi dari akad pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Lampung Kedaton. Serta mengidentifikasi literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.

### 2. Penyusunan Data

Penyusunan data yaitu penyusunan data secara teratur sehingga dalam data tersebut dapat dianalisa menurut susunan yang benar dan tepat. Sehingga tidak ada data yang dibutuhkan terlewatkan dan terbuang begitu saja.

### **G. Analisis Data**

Data yang sudah diolah akan dianalisis secara kualitatif dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis guna menjawab permasalahan yang ada dalam perumusan masalah kemudian ditarik kesimpulan-kesimpulan.

## V. PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak calon nasabah agar dapat mengajukan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* kepada pihak bank yang dalam hal ini adalah Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton merujuk kepada apa saja yang tercantum didalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*. Selain itu ada syarat-syarat lainnya yang secara garis besar sama dengan syarat-syarat dalam pengajuan pembiayaan lainnya, seperti identitas calon nasabah, sumber penghasilan, identitas objek yang dijadikan sebagai agunan, surat keterangan usaha dan lain sebagainya. Prosedur pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* juga secara garis besar hampir sama seperti pembiayaan lainnya, mulai dari melengkapi syarat-syarat yang diajukan oleh pihak bank kepada calon nasabah, pemeriksaan syarat-syarat yang telah dilengkapi oleh calon nasabah, pelaksanaan survey lapangan, pengolahan data oleh Komite, pembuatan surat persetujuan atau akad, penandatanganan akad dihadapan notaris, pencairan dana pinjaman, serta pengembalian dana dengan cara angsuran oleh pihak nasabah.

2. Pelaksanaan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton dilaksanakan dalam beberapa tahapan-tahapan sesuai dengan prosedur yang telah berlaku. Dimulai dengan melengkapi syarat-syarat yang telah ditetapkan pihak Bank oleh calon nasabah, pemeriksaan berkas, survey calon nasabah, penilaian Komite, pembuatan surat persetujuan atau akad, penandatanganan akad, pencairan dana pinjaman, hingga dengan pengembalian dana pinjaman tersebut. Jika dikemudian hari nasabah melakukan wanprestasi terhadap apa-apa saja yang telah disepakati disaat penandatanganan akad, maka pihak bank akan melaksanakan beberapa tindakan, mulai dari pemberian denda pada saat nasabah tidak tepat waktu mengangsur pinjaman, pemberian surat pemberitahuan, penerbitan surat peringatan pertama sampai surat peringatan ketiga, hingga melakukan proses penyitaan objek yang dijadikan jaminan oleh pihak nasabah. Denda yang diambil oleh pihak bank tidak serta merta masuk kedalam kas atau pendapatan bank, melainkan digunakan sebagai dana kebajikan untuk keperluan sosial masyarakat. Dengan demikian, penulis berkesimpulan bahwa apa-apa saja yang dilaksanakan oleh pihak bank dalam hal ini Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton dalam proses pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* telah sesuai dengan apa-apa saja yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang perundang-undangan yang berlaku, baik itu UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah maupun Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

3. Dalam pelaksanaan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* juga terdapat akibat hukum diantara para pihak yang terikat akad, yaitu timbul hak dan kewajiban para pihak yang tentunya harus dipenuhi oleh mereka. Dari penelitian yang telah dilakukan, penulis berkesimpulan bahwa akibat hukum yang timbul diantara para pihak yang terikat bersifat seimbang dan telah sesuai dengan ketentuan ketentuan yang berlaku yang dalam hal ini adalah UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*, serta Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

Keberadaan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* pada saat ini kurang banyak diketahui serta peminatnya di tengah-tengah masyarakat karena diakibatkan oleh kurangnya informasi yang beredar, harapan penulis agar pihak Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton dapat lebih menyebar luaskan informasi mengenai pembiayaan ini kepada masyarakat, sehingga angka ketertarikan masyarakat terhadap pembiayaan ini bisa lebih meningkat lagi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Amnawaty. 2017. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Teori dan Implementasi*. Bandar Lampung: Zam-Zam Tower.
- , 2017. *Hukum Ekonomi dan Lembaga Keuangan Syariah*. Bandar Lampung: Zam-Zam Tower.
- Ascarya. 2011. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Penerbit Rajawali Pers.
- Darsono, dkk. 2017. *Perbankan Syariah di Indonesia Kelembagaan dan Kebijakan Serta Tantangan ke Depan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Dewi, Gemala. 2004. *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Djamil, Fathurrahman. 2001. *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mariam Darus Badruzaman*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuadi, Munir. 2002. *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Peraktek)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Yahya. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mardani. 2015. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad. 2005. *Bank Syariah Problem dan Prospek Perkembangan di Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Abadi.

- Rodliyah, Nunung. Dita Febriyanto. 2016. *Hukum Ekonomi Islam (Tinjauan Yuridis Surat Hutang Berbasis Syariah dengan Sistem Mudharabah)*. Bandar Lampung: Justice Publisher.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syamsiar, Ratna. 2014. *Hukum Perbankan*. Bandar Lampung: Justice Publisher.
- Suhendi, Hendi. 2002. *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan lain-lain*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sumar'in. 2012. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sunggono Bambang. 2005. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Usman, Rachmadi. 2002. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- . 2003. *Hukum Ekonomi Islam dalam Dinamika*. Jakarta: Djambatan.
- Wardi, Muslich Ahmad. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Widjaja, Wangsa. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Kompas Gramedia Building.

## **B. Jurnal**

- Munif, Nasrulloh Ali. 2016. *Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia*. AHKAM. 4(1): 57-80.
- Ulya, Husna Ni'matul. 2018. *Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah*. El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama Volume 6, Nomor 1.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) tentang Akad

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang  
Pembiayaan *Ijarah*

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah  
Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman  
Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Akad Penghimpunan Dan  
Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha  
Berdasarkan Prinsip Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah

Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/31/ DPbS tentang Produk Bank Syariah dan  
Unit Usaha Syariah

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang  
Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

### **D. Internet**

KH. M. Shiddiq Al Jawi, S.Si, M.SI. 2016. *Hukum Menggabungkan Dua Akad  
dalam Satu Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah)* di  
<http://ahsanamansionhills.com/> (diakses 27 Maret 2019 pukul 21:34 WIB)

[www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)