

**ANALISIS PENERAPAN AKAD IJĀRAH MUNTAHIYAH BI TAMILIK  
PADA PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BSI KCP  
PONOROGO**



**TESIS**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER ILMU SYARI'AH**



**OLEH:**

**KHOLWATUL MUJADDADIYAH, S.H.**

**20203011083**

**Pembimbing:**

**DR. ABDUL MUGHIST, S.Ag., M.Ag.**

**MAGISTER ILMU SYARI'AH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2024**

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

**Nama : Kholwatul Mujaddadiyah, S.H.**

**NIM : 20203011083**

**Program Studi : Ilmu Syariah**

**Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah**

**Fakultas : Syari'ah dan Hukum**

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarism. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 21 Agustus 2024



**Kholwatul Mujaddadiyah, S.H.**  
**NIM. 20203011083**



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARTAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

**PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

Nomor : B-992/Un.02/DS/PP.00.9/08/2024

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMILK PAFA PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BSI KCP PONOROGO

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : KHALWATUL MUJADDADIYAH, S.H.  
Nomor Induk Mahasiswa : 20203011083  
Telah diujikan pada : Jumat, 23 Agustus 2024  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

**TIM UJIAN TUGAS AKHIR**



Ketua Sidang/Pengaji I

Dr. Abdul Maghirs, S.Ag., M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 66cc023532f38



Pengaji II

Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.  
SIGNED



Pengaji III

Dr. Zusiana Elly Triantini, S.H.I., M.SI.  
SIGNED

Valid ID: 66cc410ca8836





## **SURAT PERSETUJUAN TESIS**

Hal: Tesis Saudara Kholwatul Mujaddadiyah, S.H.

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperluunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara:

Nama : Kholwatul Mujaddadiyah, S.H.  
NIM : 20203011083  
Judul : “Analisis Penerapan Akad *Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik*  
Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Bsi Kcp  
Ponorogo”

sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Magister Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar tesis atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 22 Agustus 2024 M,  
16 Safar 1446 H

Pembimbing,

DR. Abdul Mughist, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19760920 200501 1 002

## ABSTRAK

Bank Syariah Indonesia atau BSI merupakan Bank Syariah hasil penggabungan dari tiga Bank Syariah milik BUMN yaitu BRI Syariah, BNI Syariah, dan Bank Syariah Mandiri. BSI saat ini menjadi salah satu lembaga keuangan syariah terbesar yang ada di Indonesia. Salah satu produk pada BSI yaitu pembiayaan perumahan menggunakan akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* yang selanjutnya disingkat menjadi IMBT, yaitu sewa yang berakhir dengan pindah alih kepemilikan. Pembiayaan perumahan dengan akad IMBT merupakan salah satu produk perbankan syariah yang bertujuan untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan primer yaitu berupa rumah atau tempat tinggal. Sehingga pada praktiknya, bank menyediakan rumah sesuai dengan keinginan nasabah, kemudian terjadi sewa menyewa antara bank sebagai pemilik barang (pihak yang menyewakan) dengan nasabah (pihak penyewa) ketika masa sewa selesai maka terjadilah pindah alih kepemilikan yang semula milik bank berpindah menjadi milik nasabah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang penerapan akad IMBT pada produk pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan metode studi kasus (*case studies*). Sifat dari penelitian ini yaitu deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan normatif empiris. Sumber data primer yang digunakan yaitu data-data yang diperoleh di lapangan, dalam hal ini yaitu BSI KCP Ponorogo. Sumber data sekunder yang digunakan yaitu data-data yang diperoleh dari website resmi BSI, buku, artikel, dan sumber-sumber lain yang berkaitan dengan pelaksanaan akad IMBT pada pembiayaan perumahan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, *pertama*, pelaksanaan akad IMBT pada produk pembiayaan perumahan di BSI KCP Ponorogo masih kurang diminati oleh nasabah, dikarenakan prosesnya yang terlihat lebih rumit, namun sebenarnya pembiayaan perumahan dengan akad IMBT pada BSI lebih fleksibel dan lebih memudahkan bagi para nasabah yang ingin memiliki rumah hunian. *Kedua*, perpindahan hak milik atas objek meliputi peralihan hak dan kewajiban atas objek, kemudian perpindahan hak milik atau pengalihan kepemilikan yang semula milik bank syariah menjadi milik nasabah.

**Kata Kunci:** *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*, Pembiayaan Perumahan.

## ABSTRACT

Bank Syariah Indonesia or BSI is a Sharia Bank resulting from the merger of three Sharia Banks by BUMN, they are BRI Syariah, BNI Syariah and Bank Syariah Mandiri. Currently, BSI is one of the largest sharia financial institutions in Indonesia. One of the products at BSI is housing financing with an *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* contract or IMBT, is a lease that ends with ownership. Housing finance with an IMBT is a sharia banking product for helping people about their primary needs, is a dreamhouse or residence. In the practice, bank provides a house according to the customer's wishes, then a lease occurs between the bank as the owner of the property and the customer, When the period ends, there is a transfer of ownership, originally owned by the bank and transferred to the customer's property. This research is to analyze the implementation of IMBT in housing financing products at Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo.

The type of research is qualitative research using the case study method. This research is descriptive analysis using a empirical normative approach. The primary data sources are data from the research field, namely BSI KCP Ponorogo. The secondary data sources are data from the official BSI website, books, articles and other related to the implementation of IMBT for housing finance. The data collection technique is using interviews.

The results of this research, first, the implementation of IMBT on housing finance at BSI KCP Ponorogo is less popular with customers, because the process looks more complicated, actually housing financing with IMBT at BSI is more flexible and easier. Second, the transfer of ownership of an object including the transfer of rights and obligations of the object, then the transfer of ownership, originally owned by the bank and transferred to the customer's property.

**Key wodrs: *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik, Housing Finance***

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## MOTTO

خَيْرُ النَّاسِ أَنْفَعُهُمْ لِلنَّاسِ

“Sebaik-baik manusia adalah orang yang bermanfaat bagi orang lain”

(HR. Thabrani dan Daruquthni)



## **PERSEMBAHAN**

Puji syukur kehadirat Allah Swt, atas segala nikmat yang telah dikaruniakan  
sehingga penulisan ini dapat terselesaikan.

Karya ini ku persembahkan kepada:

Ayah serta Ibuku, KH. Makmun Asror dan Ibu Hj. Khanifah, serta kakak  
Khoirunnuha, Roudhotut Tholibin, yang selalu menjadi tauladan untukku  
Kakakku Muchyiddin, Hidayaturrohmah, Khusnul Maab, yang tiada hentinya  
memberikan dorongan, semangat, serta mendukung setiap langkahku

Segenap keluargaku, yang selalu memberikan doa restu, dukungan serta semangat  
dalam setiap langkahku

Suamiku serta Putriku tercinta, yang selalu setia menemani dalam suka maupun  
duka dan menjadi penyemangat dalam setiap langkahku.

Serta seluruh sahabat, dan semua pihak yang telah memberi dukungan dalam

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Serta untuk almamater tercinta

Program Studi Ilmu Syariah

Konsentrasi Hukum Bisnis Syariah

Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

## **PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN**

Transliterasi kata-kata Arab ke dalam kata-kata latin yang dipakai dalam penyusunan tesis ini berpedoman kepada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1997 dan 0543b/U/1987 tanggal 10 September 1987.

### **I. Konsonan Tunggal**

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
/	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Şa'	Ş	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	ze (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	Τ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
هـ	Ha'	H	Ha
ـ	Hamzah	'	Apostrof

ي	Ya'	Y	Ye
---	-----	---	----

## II. Konsonan rangkap karena *syaddah* ditulis rangkap

سنة	ditulis	<i>Sunnah</i>
علة	ditulis	<i>'Illah</i>

## III. *Ta' marbūtah* di akhir kata

- a. Bila dimatikan ditulis dengan *h*

المائدة	ditulis	<i>al-Mā'idah</i>
إسلامية	ditulis	<i>Islāmiyyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

مقارنة المذاهب	ditulis	<i>Muqāranah al-Mazāhib</i>
----------------	---------	-----------------------------

## IV. Vokal pendek

1.	---	fathah	ditulis	a
2.	---	kasrah	ditulis	i
3.	---	qammah	ditulis	u

## V. Vokal panjang

1.	Fathah + alif إِسْتِحْسَان . I	ditulis	ā
2.	Fathah + ya' mati	ditulis	ā

	2. أَنْثَى	ditulis	<i>Unṣār</i>
3.	Kasrah + yā' mati العلواني 3	ditulis ditulis	ī <i>al-‘Ālwānī</i>
4.	Dammah + wāwu mati علوم 4	ditulis ditulis	ū <i>‘Ulūm</i>

## VI. Vokal rangkap

1.	Fathah + ya' mati غيرهم	ditulis ditulis	ai <i>Gairihim</i>
2.	Fathah + wawu mati قول 5.	ditulis ditulis	au <i>Qaul</i>

## VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ	ditulis	<i>a'antum</i>
أَعْدَتْ	ditulis	<i>u'iddat</i>
لَإِنْ شَكَرْتُمْ	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

## VIII. Kata Sandang Alif +Lam

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyas</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya.

الرسالة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النساء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

## IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>
ذوي الفروض	ditulis	<i>Žawīt al-Furūd</i>



## KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirobbil'almiin, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, kenikmatan, rahmat, serta ridhonya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “ANALISIS PENERAPAN AKAD *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BSI KCP PONOROGO.” Sholawat serta salam semoga tetap selalu tercurahkan kepada Sang Agung Baginda Nabi Muhammad Saw yang telah membawa kita semua dari dunia yang penuh kegelapan menuju dunia terang benderang yang penuh kasih sayang yaitu *Ad-dinil Islam*.

Penulis sangat menyadari bahwa terdapat peran besar dari banyak pihak yang telah membantu agar penulisan karya ilmiah ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum selaku dosen penasihat akademik.
5. Bapak Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag., selaku pembimbing tesis yang senantiasa membimbing serta memberikan kritik dan saran dalam penulisan tesis ini.
6. Kepada orang tua penulis, Ayah KH. Makmun Asror yang selalu menjadi inspirasi, Ibu Hj. Khanifah yang senantiasa memberikan doa restu, seluruh kakak serta keluarga besar penulis yang selalu mendukung dan memberi semangat penulis dalam menyelesaikan studi, serta kepada suami

Muhammad Qodry dan Putri Hana yang selalu ada untuk memberikan semangat, dukungan, menghibur serta menemani penulis di setiap saat.

7. Seluruh Dosen, dan Pegawai Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan serta membantu dalam penulisan tesis ini.
  8. Pihak BSI KCP ponorogo yang telah memberikan kesempatan dan memberi fasilitas penulis dalam melakukan penelitian.
  9. Seluruh teman-teman seperjuangan Program Magister Ilmu Syariah khususnya konsentrasi Hukum Bisnis Syariah angkatan ganjil tahun 2020, yang telah menjadi teman diskusi selama proses perkuliahan.
  10. Seluruh teman-teman seperjuangan PB LPDP UIN Sunan Kalijaga khususnya Kelas Santri, serta pengurus Kelurahan LPDP UIN Sunan Kalijaga periode 2021/2022 yang menjadi keluarga pertama di kota perantauan ini, dan selalu mendukung penulis dalam kegiatan akademik maupun organisasi.
  11. Segenap sahabat, teman Ponpes Sunan Pandanaran terkhusus Komplek V dan lebih khusus lagi kamar 15, terimakasih sudah mendukung, menghibur, dan menemani penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
  12. Seluruh pihak yang terlibat dalam penulisan ini, baik secara langsung maupun tidak, semoga kebaikan selalu mengiringi langkah kalian semua.
- Penulis sepenuhnya menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kata sempurna, maka saran dan kritik yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan demi penyempurnaan karya selanjutnya. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak di masa yang akan datang, khususnya untuk mahasiswa Hukum Bisnis Syariah dan ruang lingkup keilmuan hukum, ekonomi, sosial lainnya. Amin.

Yogyakarta, 21 Agustus 2024 M  
16 Safar 1446 H

**Kholwatul Mujaddadiyah, S.H**  
**NIM. 20203011081**

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>

### BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan dan Kegunaan .....	8
D. Telaah Pustaka .....	9
E. Kerangka Teoretik.....	9
F. Metode Penelitian.....	27
G. Sistematika Pembahasan .....	27

### BAB II IJĀRAH MUNTAHIYAH BI TAMLĪK

A. Akad Ijārah Muntahiyah bi Tamlīk (IMBT) .....	31
1. Definisi Akad Ijārah Muntahiyah bi Tamlīk .....	31
2. Landasan Hukum.....	36

3. Rukun dan Syarat .....	41
4. Ketentuan Akad Ijārah Muntahiyah bi Tamlīk.....	47
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	49
6. Ketentuan <i>Ujrah</i> pada Akad IMBT .....	52
7. Mekanisme IMBT .....	53
8. Aplikasi IMBT .....	54
<b>B. Pembiayaan Perumahan .....</b>	<b>57</b>
1. Pengertian Pembiayaan Perumahan .....	57
2. Tujuan dan Manfaat Produk Pembiayaan Perumahan.....	58
3. Syarat dan Ketentuan Pembiayaan Perumahan .....	60
4. Perbedaan antara Pembiayaan Perumahan (Syariah) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional.....	61

### **BAB III PENYAJIAN DATA**

A. Gambaran Umum BSI KCP Ponorogo .....	93
B. Produk Pembiayaan Perumahan Pada Bank BSI KCP Ponorogo.....	107

### **BAB IV ANALISIS PENERAPAN AKAD *IJĀRAH MUNTAHIYAH BI TAMLĪK* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BSI KCP PONOROGO**

A. Proses Pelaksanaan Akad IMBT Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo.....	124
B. Perpindahan Hak Milik atas Objek Dalam Akad IMBT Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo .....	124

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	118
B. Saran.....	120

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

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

Ekonomi syariah di Negara kita pada saat ini memiliki kemajuan yang begitu signifikan, meningkatnya nasabah serta meningkatnya jumlah lembaga-lembaga keuangan syariah merupakan suatu bukti bahwa ekonomi syariah di Indonesia semakin diminati oleh banyak masyarakat. Salah satu badan usaha keuangan yang memiliki pengaruh besar kepada perekonomian rakyat yaitu perbankan. Bank merupakan badan usaha keuangan yang menjadi wadah dari beberapa macam lapisan masyarakat, mulai dari berbagai badan pemerintahan hingga perusahaan swasta maupun perorangan menyimpan dana melalui pembiayaan, perkreditan, pinjaman, serta jasa lainnya yang dimiliki oleh perbankan, seiring berjalananya waktu, perbankan akhirnya menjadi lembaga yang sangat dibutuhkan oleh rakyat.<sup>1</sup>

Keberadaan perbankan syariah di Negara Indonesia menghadirkan opsi kepada rakyat yang ingin bertransaksi di perbankan tanpa adanya bunga. Perbankan yang berbasis syariah memiliki program yang tentunya tidak sama dengan perbankan biasa atau konvensional, yakni transaksi dengan tanpa adanya unsur *riba*, *garar*, *maisir*, yang di dalam Islam hukumnya adalah haram. Agar aplikasi produk-produk tetap sesuai dengan prinsip syariah

---

<sup>1</sup>M. Sulhan dan Ely Siswanto, *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah* (Malang: UIN

dalam aspek muamalah, maka perbankan syariah menggunakan prinsip bagi hasil, jual beli, serta sewa menyewa.

Lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia salah satunya adalah Bank Syariah Indonesia atau biasa dikenal dengan sebutan BSI, karena terlahir dari hasil penggabungan dari tiga bank syariah milik BUMN, yakni BRI Syariah, Bank Syariah Mandiri, dan BNI Syariah.<sup>2</sup> Oleh karena itu BSI mengalami perkembangan yang cukup pesat dalam masyarakat.

BSI (Bank Syariah Indonesia) yang hadir dari hasil penggabungan tiga bank syariah milik Himbara (Himpunan Bank Milik Negara) berusia satu tahun. BSI diresmikan secara langsung oleh Presiden Indonesia Ir. Joko Widodo pada tanggal 1 Februari 2021 di Istana Negara. Pada usianya yang masih sangat muda, BSI berhasil mencetak hasil yang luar biasa. Kinerja keuangan rata-rata tumbuh signifikan. BSI bahkan sudah resmi telah memiliki *representative office* di Dubai yang menjadi pusat keuangan dunia.<sup>3</sup>

Kehadiran BSI di tahun 2021 ini memberikan warna baru bagi perindustrian bank di Indonesia. Dikalangan Bank Umum Indonesia, BSI berada pada posisi ke tujuh dari sisi asset, hal ini dikarenakan BSI yang merupakan penggabungan dari tiga bank syariah di Indonesia yaitu BRI syariah, Bank Syariah Mandiri, serta BNI Syariah. Keberadaan BSI sendiri menjadi jawaban dari keinginan para masyarakat yang menginginkan

---

<sup>2</sup> <https://bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami> akses 14 Oktober 2021.

<sup>3</sup> [ir.bankbsi.co.id](http://ir.bankbsi.co.id) akses 11 Februari 2022.

terhadap kesyariahan, mengingat total seluruh penduduk Islam di Negara Indonesia mencapai 87% dari keseluruhan penduduk.

Perbankan syariah di Indonesia yang semakin berkembang pesat mengakibatkan produk-produk di dalamnya juga turut berkembang sesuai kebutuhan nasabah. Bukan hanya sekedar untuk mempertahankan akad yang telah ada sejak zaman Nabi Muhammad, para ulama kontemporer dan juga para aktivis bank syariahpun selalu mengusahakan perkembangan pada akad-akad bank syariah untuk melahirkan inovasi terbaru dari suatu produk pembiayaan demi memenuhi kebutuhan para nasabah yang semakin meningkat seiring dengan perkembangan zaman.

BSI juga melakukan hal demikian, setelah resmi terbentuk BSI kemudian merilis produk pembiayaan perumahan yang bernama BSI Griya Hasanah. BSI Griya Hasanah merupakan salah satu produk BSI di bidang pembiayaan perumahan dengan memakai margin khusus serta tenor hingga 30 tahun. BSI Griya Hasanah bisa didapatkan oleh masyarakat yang ingin membeli rumah ataupun apartemen. Selain itu BSI juga menawarkan beberapa produk KPR yang berbasis syariah lainnya, seperti Griya Hijrah dan Griya Simuda.<sup>4</sup> Produk pembiayaan Perumahan pada Bank Syariah Indonesia ini diharapkan dapat memberikan jalan keluar bagi masyarakat yang hendak memiliki rumah melalui pembiayaan yang berprinsip syariah.

Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah rumah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi suatu keluarga, karena rumah

---

<sup>4</sup><https://www.bankbsi.co.id>. akses 14 Oktober 2021.

menjadi tempat beristirahat dari segala kesibukan aktivitas di dunia luar. Semakin meningkatnya populasi kependudukan, tidak heran jika permintaan masyarakat terhadap pembiayaan perumahan juga semakin bertambah. Tetapi harga rumah yang semakin lama semakin naik sangat tinggi mengakibatkan masyarakat semakin sulit membeli rumah secara langsung atau tunai. Hal ini menjadi peluang besar yang kemudian digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia yang akhirnya melahirkan sebuah produk pembiayaan perumahan yang dinamakan KPR Syariah.

Keunggulan bank syariah dalam penyaluran pembiayaan perumahan salah satunya yaitu terdapat angsuran yang pasti, yang harus dilakukan selama jangka waktu melakukan pembiayaan. Tidak perlu dikhawatirkan akan adanya angsuran yang naik, dikarenakan pada awal dimulai akad telah ditentukan nominal pembayaran yang harus diangsur pada setiap bulannya. Produk pembiayaan perumahan pada perbankan syariah berbeda dengan pembiayaan perumahan yang ada pada bank konvensional.

Salah satu bank syariah yang memiliki produk pembiayaan perumahan adalah BSI KCP Ponorogo. Di BSI KCP Ponorogo terdapat beberapa sistem pembiayaan perumahan yang digunakan, salah satunya adalah menggunakan Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* yang selanjutnya disebut dengan IMBT yang merupakan sewa dan diakhiri dengan kepemilikan. IMBT adalah sewa menyewa yang diakhiri dengan pindah alih kepemilikan objek, tepatnya sewa yang berakhir dengan kepemilikan barang, yaitu semula barang adalah milik bank syariah kemudian berpindah menjadi

milik penyewa atau nasabah. Dilihat dari akad ijarah, maka bedanya akad IMBT yaitu ada pada hadirnya pemindahan kepemilikan objek ketika periode sewa selesai. Jika dilihat dari segi akad jual beli, maka bedanya IMBT ada pada hadirnya pemanfaatan objek terlebih dahulu.

Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* memiliki proses yang sangat panjang dan terkesan rumit, mulai dari penguasaan bank atas barang yang menjadi objek termasuk pencatatan barang tersebut sebagai asset milik bank, kemudian bank menyewakan kepada nasabah dan menerima angsuran sebagai biaya sewa atas barang yang menjadi objek sewa tersebut, bank harus mencatat menurunnya kepemilikan barang, selain itu adanya berbagai kritikan mengenai perbankan syariah menunjukkan bahwa perbankan syariah dalam pelaksanaannya masih dianggap belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku, bahkan standar aturan yang diterapkan juga masih berbeda-beda. Oleh karena itu akan dilakukan penelitian lebih dalam mengenai praktik pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad IMBT pada bank syariah.

Lokasi atau tempat yang digunakan untuk melakukan penelitian yaitu BSI (Bank Syariah Indonesia), selaku lembaga keuangan terbesar yang tergolong masih baru maka sangat menarik untuk dilakukan penelitian di dalamnya, Bank Syariah Indonesia tak pernah berhenti untuk bermuhasabah demi memajukan serta mengembangkan perekonomian rakyat, pertumbuhan yang berkelanjutan merupakan tujuan utama BSI dalam menjalani bisnis ke depannya. Di balik semua itu, tentunya terdapat berbagai elemen bisnis yang

antara satu dengan yang lainnya saling berhubungan serta saling bersinergi dalam operasional, maupun semua hal yang berlaku sebagai fokus bisnis.

BSI memiliki komitmen untuk mengembangkan dan selalu memperbaiki serta berusaha melengkapi fitur-fitur yang dimiliki sesuai dengan kebutuhan nasabah demi mengembangkan tingkat kualitas layanan untuk para nasabahnya. BSI juga selalu berusaha melahirkan produk-produk serta layanan terbaru guna memberi nasabah jalan keluar mengenai keuangan yang amanah. Sehingga aktivitas yang dijalankan BSI sejalan dengan apa yang menjadi tujuan dari Pemerintah serta Otoritas Keuangan yang terkait baik secara langsung maupun tidak langsung, yaitu peningkatan inklusi keuangan dan merata bagi seluruh khalayak.<sup>5</sup>

Bank Syariah Indonesia yang dijadikan sebagai tempat melakukan penelitian adalah BSI KCP Ponorogo yang beralamatkan pada Jalan Soekarno Hatta, Nomor 02B, Bangunsari, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur, Indonesia. Alasan peneliti memilih BSI KCP Ponorogo sebagai tempat penelitian adalah karna BSI KCP Ponorogo menjadi bank syariah yang menerapkan produk pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad IMBT sehingga untuk mendapatkan data-datanya serta mengetahui lebih dalam mengenai mekanisme perumahan dengan akad IMBT menjadi lebih mudah. Selain itu BSI KCP Ponorogo berada ditempat yang cukup bagus dan strategis. Yaitu bertempat di tengah kota yang menjadikan masyarakat lebih mudah untuk menjangkaunya. Karena hal ini BSI KCP Ponorogo ramai

---

<sup>5</sup> [ir.bankbsi.co.id](http://ir.bankbsi.co.id) akses 11 Februari 2022.

dikunjungi oleh nasabah, baik nasabah yang akan mengajukan pembiayaan maupun nasabah yang memiliki kepentingan lainnya.

Fokus dari penelitian ini terdapat pada bagaimana praktik dari akad IMBT pada produk pembiayaan perumahan yang terdapat di BSI KCP Ponorogo. Pelaksanaan pada akad IMBT tidak hanya memenuhi kebutuhan nasabah untuk tempat tinggal saja, tetapi dapat digunakan nasabah yang kurang mampu namun tetap dapat memanfaatkan rumah yang telah dimilikinya sebagai tempat tinggal. Cara mendapatkan dana dari aset yang dimiliki nasabah yakni dengan cara skema *sale and lease back*.<sup>6</sup> Nasabah menjual barang kepada bank untuk mendapatkan dana, kemudian barang ini disewakan kembali pada nasabah menggunakan IMBT dikarenakan nasabah masih memerlukan barang tersebut. Setelah masa IMBT berakhir dan angsuran telah lunas, maka terjadilah perpindahan kepemilikan barang atau serah terima kepemilikan dari bank syariah kepada nasabah.

IMBT tergolong akad yang masih baru, dan dalam praktiknya terdapat berbagai inovasi yang sebenarnya sangat bermanfaat serta menguntungkan bagi nasabah. Namun selama ini bank syariah lebih banyak menggunakan jual beli (Murabahah) dan *Musyārakah Mutanāqishah*, tingkat penggunaan pembiayaan perumahan dengan akad IMBT masih sangat rendah.<sup>7</sup>

Berdasarkan pada data yang telah diuraikan di atas, perbankan syariah ternyata banyak memakai akad murabahah serta *Musyārakah Mutanāqishah*

---

<sup>6</sup><https://sbn.mybank.co.id/Bussiness/syariah-bussiness/imbt> akses 14 Oktober 2021.

<sup>7</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah*, Desember 2021, hlm. 27.

dalam produk pembiayaan perumahan, meskipun IMBT juga bisa digunakan, oleh karena itu di sini peneliti lebih memiliki ketertarikan dalam meneliti lebih dalam tentang IMBT pada pembiayaan perumahan ini, selain itu perlu dilakukan penelitian lebih dalam mengenai bagaimana pelaksanaan akad IMBT pada produk pembiayaan perumahan agar dapat diketahui oleh masyarakat secara luas sehingga dapat mengubah paradigma masyarakat terhadap akad IMBT pada perbankan syariah yang selama ini dianggap lebih rumit, maka dalam penelitian ini akan dibahas mengenai **“Analisis Penerapan Akad *Ijarah Mutahiyah Bi Tamlik* Pada Produk Pembiayaan Perumahan di BSI KCP Ponorogo”**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses pelaksanaan Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* pada produk Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo?
2. Bagaimana perpindahan hak milik atas objek dalam akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo?

### **C. Tujuan dan Kegunaan**

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* pada produk Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo.

2. Untuk mengetahui bagaimana perpindahan hak milik atas objek dalam akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* Pada Produk Pembiayaan Perumahan Di Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo.

Penulisan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara praktis maupun teoritis, sebagai berikut:

#### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih khazanah keilmuan dan memperluas pengetahuan wacana hukum bisnis syariah khususnya yang berkaitan dengan produk pembiayaan perumahan pada perbankan syariah di Indonesia, serta diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai literature dan refensi oleh peneliti selanjutnya.

#### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru bagi peneliti mengenai akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* pada produk Pembiayaan Perumahan di perbankan syariah Indonesia dan dapat memberikan manfaat dan berguna bagi masyarakat secara umum khususnya bidang perekonomian Indonesia.

### **D. Telaah Pustaka**

Tinjauan pustaka adalah hasil tinjauan dari segi konsep dasar, landasan teori yang mendasar yang dibangun ke dalam penelitian, dan relevansinya dengan

penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya.<sup>8</sup> Berdasarkan oleh hasil pencarian mengenai beberapa literatur ilmiah yang telah dilakukan, berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang telah membahas mengenai permasalahan di atas, yakni:

*Pertama*, Nur Rodiah yang berjudul “Studi Komparasi Akad IMBT dan Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah.” Menurut hasil dari penelitian ini bisa diambil kesimpulan bahwa saat ini masyarakat semakin ketat untuk memilih serta memenuhi segala macam kebutuhan dalam kehidupan, baik kebutuhan jangka panjang maupun kebutuhan jangka pendek. Oleh karena itulah badan usaha keuangan menawarkan solusi tepat serta aman untuk memenuhi kebutuhan masyarakat secara menyeluruh pada saat ini, seperti produk pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan perbankan syariah yaitu produk kepemilikan tempat tinggal. Terdapat beberapa macam akad yang biasa dipakai oleh bank syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, diantaranya yaitu Murabahah serta IMBT.

Akad Murabahah yaitu perjanjian antara perbankan syariah bersama nasabah, yang mana perbankan syariah membeli objek atau barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya atas nama bank itu sendiri, selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah tadi dengan harga sejumlah harga beli bank ditambah dengan keuntungan untuk bank sejumlah sesuai dengan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak, nasabah harus diberi tahu terlebih dahulu mengenai jumlah harga barang yang dibeli bank dari pemasok

---

<sup>8</sup> Wahyu Purhantara. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 35.

sebelumnya, kemudian diambil kesepakatan berapa jumlah yang menjadi keuntungan atau margin untuk bank syariah. Dalam pembiayaan dengan akad ini, perbankan syariah berlaku menjadi pihak penjual sedangkan yang berlaku sebagai pembelinya adalah nasabah itu sendiri. Penyerahan objek barang dilakukan secepat mungkin serta pembayarannya juga dilakukan secara tangguh.

Akad IMBT merupakan perpaduan akad jual beli dengan akad sewa, dapat juga diartikan sewa menyewa yang diakhiri dengan adanya pindah alih kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa. Pengalihan ini terjadi setelah perjanjian selesai dengan dua cara, yakni dengan jual beli atau dengan hibah. Pilihan untuk menjual objek diakhir periode sewa menyewa dilakukan ketika penyewa hanya mampu membayar biaya sewa yang relatif rendah, sehingga penghitungan nominal sewa hingga masa sewa selesai belum mencukupi nominal harga pembelian objek. Sedangkan pilihan hibah diambil jika kemampuan finansial pihak yang menyewa relative tinggi, sehingga penghitungan nilai sewa telah terpenuhi atau telah mencukupi nominal harga pembelian objek ketika masa sewa selesai termasuk margin atau keuntungan yang telah disepakati bersama.

Penerapan pembiayaan akad IMBT di perbankan syariah mempunyai persamaan dengan praktik Murabahah, dapat dilihat melalui kesamaan-kesamaan kategorinya, seperti akad yang pada hakekatnya yaitu jual beli.

Pembiayaan dengan akad Murabahah yang menjadi objek hanyalah berupa barang saja, tetapi jika IMBT objeknya adalah berupa barang serta jasa.<sup>9</sup>

Penelitian ini adalah penelitian normatif, merupakan penelitian kepustakaan, yang mana penelitian dilakukan dengan meneliti bahan primer dan sekunder. Bahan hukum primer dan sekunder semua dikumpulkan melalui teknik dokumentasi, yaitu dengan cara mengkaji dokumen-dokumen serta aturan hukum yang didapat. Pendekatan penelitian pada penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Penelitian ini dianalisis secara kualitatif dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis.

*Kedua*, Anestyah Kusumah membahas tentang peran notaris pada kontrak pembiayaan berdasar dengan prinsip IMBT dengan perspektif Hukum Islam dan lembaga leasing dengan perspektif hukum perdata. Akad IMBT merupakan akad penyaluran dana guna pemindahan hak manfaat antara perbankan syariah yang berlaku sebagai pemberi sewa dengan pihak penyewa yang dalam hal ini adalah nasabah terhadap objek sewa dengan jangka waktu yang telah ditentukan disertai dengan harga sewa dan pindah alih kepemilikan atas objek tersebut kepada nasabah sebagai penyewa ketika periode sewa selesai. Beberapa nasabah awam banyak yang menilai jika ijarah sama dengan *leasing* dikarenakan sama-sama mempraktikan seputar sewa menyewa. Pengertian dari *leasing* adalah praktik pembiayaan

---

<sup>9</sup>Nur Rodiah, “Studi Komparasi Akad IMBT dan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah,” *Tesis Magister UIN Antasari Banjarmasin* (2018), hlm. 3-7.

perusahaan yang berbentuk mersewaan modal untuk digunakan perusahaan yang lainnya dengan periode waktu tertentu.

Secara umum segala bentuk transaksi harus dicatat agar jelas dan tidak menimbulkan perselisihan. Pada dasarnya, para pihak yang akan mengadakan suatu perjanjian boleh menyusun kesepakatan yang melahirkan hak dan kewajiban, asalkan perjanjian tersebut bukan perkara yang dilarang undang-undang maupun norma yang berlaku pada masyarakat. Namun, agar suatu perjanjian dapat berkekuatan hukum, sebaiknya kontrak dengan bentuk anta otentik sebaiknya dijadikan opsi utama. Akta otentik merupakan akta yang bentuknya diatur oleh undang-undang serta dibuat dihadapan pegawai yang memiliki kewenangan di daerah akta tersebut dibuat, yang biasa disebut dengan notaris.

Beberapa akta yang dibuat oleh notaris diantaranya yaitu termasuk akta kontrak sewa menyewa yang berawal dengan adanya pelaksanaan sebuah akad. Dihadapan notaris perbankan syariah serta nasabah membuat perjanjian yang keduanya menyepakati perjanjian tersebut sebagai alat bukti otentik, sehingga para pihak akan terlindungi oleh adanya kepastian hukum. Dalam hal ini seorang notaris diwajibkan jujur, adil, amanah, independen, dan tidak memihak serta selalu menjaga kepentingan semua pihak dalam setiap perbuatan hukum. Seorang notaris harus memperhatikan rukun dan syarat akad, klausula pada setiap pasal dilihat kesesuaianya dengan ketentuan syariah. Dengan pengetahuan mengenai akad pembiayaan syariah, notaris

diharapkan dapat melayani para pihak yang akan membuat akta akad pembiayaan syariah dengan baik.

Penelitian ini membahas mengenai perbandingan secara essensial mengenai pembiayaan yang berprinsip IMBT dalam perspektif Hukum Islam dan lembaga *leasing* dalam perspektif hukum perdata, selanjutnya mengenai urutan membuat akta pembiayaan IMBT, serta peran seorang notaris pada pembuatan akta pembiayaan IMBT dengan Hukum Islam dan *leasing* dengan hukum perdata. Hasil penelitian ini menjelaskan praktik akad IMBT ternyata belum disesuaikan dengan aturan-aturan yang sudah ada karena dalam pelaksanaannya tetap menganut pembiayaan *leasing*. Penulisan akta syariah dilakukan dengan menganut format aturan dari OJK dan tidak ada format khusus akta pembiayaan IMBT. Pembuatan akta *leasing* berdasarkan perjanjian sesuai dengan KUHPerdata. Peran notaris dalam pembuatan akta syariah yaitu menjadi rekan bank syariah dan memiliki sertifikat khusus dari organisasi notaris.

Jenis penelitian ini adalah normatif berlandaskan pada teori kepastian hukum, teori kewenangan, jabatan, dan teori keseimbangan daya pikul beban, serta teori pengalihan hak. Bahan hukum yang digunakan adalah primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan pendekatan sejarah, perbandingan, perundang-undangan, serta

pendekatan kasus. Pengolahan data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan sifat penelitian deskriptif analitis.<sup>10</sup>

*Ketiga, M. Manshur Idris* menulis jurnal tentang Strategi Pemasaran Pembiayaan IMBT terhadap Pemberdayaan UMKM. Tempat dari penelitian ini adalah di KSPS BMT UGT Sidogiri Capem Silo Jember.

Jenis penelitian Ini adalah termasuk dalam jenis penelitian lapangan, menggunakan analisis kualitatif yang sifat penelitian diskriptif analitis. Teknik mengumpulkan data pada penelitian ini adalah dengan wawancara, observasi, serta dokumentasi. Penelitian ini dianalisis dengan cara mereduksi data, menyajikan data, mengumpulkan data, serta dengan triangulasi. Tujuan dari penelitian ini adalah agar diketahui bagaimana mengenai cara jitu pemasaran pada KSPS BMT UGT Sidogiri Capem Silo Jember dengan akad IMBT terhadap pemberdayaan UMKM di tempat tersebut.

Sebagian besar masyarakat khususnya masyarakat di daerah tersebut kebanyakan masyarakatnya merupakan petani serta pedagang kecil yang cenderung lebih memilih menginvestasikan dananya serta menjalankan pembiayaan pada lembaga keuangan syariah non perbankan, karena prosedur administrasi pada lembaga keuangan syariah non perbankan dinilai lebih mudah daripada lembaga perbankan.

Masyarakat di daerah ini tidak terfasilitasi oleh perbankan baik syariah maupun konvensional, oleh karena itu mereka menggunakan KSPS

---

<sup>10</sup>Anestyah Kusumah, “Peranan Notaris Dalam Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Lembaga Leasing Dalam Perspektif Hukum Perdata,” *Tesis Magister Universitas Sriwijaya* (2020), hlm. 16-32.

BMT UGT Sidogiri Capem karena memiliki landasan asas kebersamaan serta gotong royong. Produk yang digunakan oleh BMT tak jauh berbeda dengan produk pada badan usaha keuangan syariah yang lain. Produk yang paling banyak diminati masyarakat adalah IMBT. Mereka menilai IMBT lebih mudah dan lebih sederhana dari sisi pembukuan, pihak BMT juga tidak perlu repot memelihara objek baik ketika dalam masa sewa ataupun setelah masa sewa selesai.

Dijelaskan dalam penelitian ini bahwa dalam hal strategi pemasaran akad IMBT pada BMT UGT Sidogiri Capem Silo Jember memiliki empat variable, yaitu strategi produk, produk dicocokan sesuai keinginan serta kebutuhan nasabah, bentuk yang ditawarkan adalah jual beli dan hibah. Strategi promosi melalui media periklanan berupa spanduk, brosur, internet dan lainnya, penjualan secara langsung atau sistem jemput bola, mendatangi rumah warga, mendatangi tempat-tempat perkumpulan warga seperti pasar, tempat pengajian rutinan, melalui publisitas yaitu dengan menyeponsori kegiatan-kegiatan warga serta mengadakan stand pada kegiatan tersebut, melalui kegiatan amal agar masyarakat mengetahui bahwa BMT bermanfaat untuk hal positif, serta menerima mahasiswa magang serta observasi. Strategi harga, yakni dengan cara BMT menetapkan bagi hasil yang lebih rendah dengan nisbah 2,65 persen dan plafond 50 juta keatas nisbahnya 2 persen. Selanjutnya adalah strategi tempat, yaitu membuka beberapa kantor cabang serta cabang pembantu pada daerah-daerah secara meluas agar masyarakat mudah dalam bertransaksi.

Akad IMBT memberi pengaruh terhadap pemberdayaan UMKM diantaranya adalah bahwa BMT meningkatkan usaha yang produktif untuk membantu pengusaha kecil dan anggotanya agar pendapatannya meningkat, seperti pada bidang pertanian serta sesuai dengan mata pencaharian masyarakat setempat. Bagi pemverdayaan UMKM, peran IMBT sangatlah penting. UMKM merupakan solusi bagi masyarakat dalam menghadapi krisis, salah satunya dengan mengikuti usaha kecil utamanya yang berkarakteristik informal, karena hal inilah permasalahan mengenai pengangguran bisa terpecahkan.<sup>11</sup>

*Keempat*, Ahmad Khoirin Andi menulis jurnal dengan *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan. Salah satu akad yang sering digunakan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari salah satunya adalah Ijarah. Seiring berjalannya waktu terjadilah modifikasi terhadap akad Ijarah serta perkembangan yang disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan manusia. Salah satu modifikasi dari ijarah adalah akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) yaitu sewa menyewa yang diikuti dengan pindah alih hak milik atas barang yang menjadi objek dari sewa tersebut, yang semula dari pemilik barang (pihak yang memberi sewa) berpindah menjadi milik dari pihak yang menyewa. IMBT memakai dua akad yang dilakukan secara terpisah, yakni sewa menyewa dan yang kedua adalah jual beli.

---

<sup>11</sup>Mansur Idris, “Strategi Pemasaran Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik* (IMBT) Terhadap Pemberdayaan Usaha Mikro Kecil Menengah” *Jurnal Istidjal*, Volume 3 Nomor 1, (April 2019), hlm. 1-9.

Lebih mudahnya IMBT dapat dikatakan merupakan *leasing* syariah. Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, yaitu meneliti bahan hukum baik primer maupun sekunder. Semua bahan hukum penelitian ini dikumpulkan dengan dokumentasi, yakni dengan mengkaji dokumen-dokumen serta aturan hukum yang ditemukan. Penelitian ini juga membandingkan antara akad IMBT dengan *leasing* dan akad Murabahah Pendekatan yang digunakan yaitu perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Bahan hukum dianalisis secara kualitatif dan dengan sifat penelitian yang bersifat deskriptif analitis.<sup>12</sup>

*Kelima*, Rozanah dengan penelitian yang berjudul IMBT (*Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*) dan *Leasing* (Studi Perbandingan). Pendekatan pada penelitian ini menggunakan konseptual dan komparasi dan digunakan metode analisis kualitatif.

Ketentuan mengenai unsur dalam akad IMBT dan *leasing* ini memiliki kesamaan yaitu sama-sama berbentuk sewa menyewa yang diakhiri kepemilikan. Sedangkan perbedaan dari keduanya adalah terdapat di akadnya, jaminan, dan risiko. Pada *leasing*, hanya dilakukan satu macam akad yakni sewa yang sekaligus jual beli, kedua akad tersebut dijadikan satu tidak terpisah. Pada akad IMBT, terdapat dua akad yang dilakukan secara terpisah yakni awal mulanya adalah ijarah, ketika periode sewa selesai selanjutnya dilakukan akad yang baru yaitu jual beli. Pada *leasing* mewajibkan jaminan dalam oerjanjian, tetapi pada akad IMBT tidak ada kewajiban mengadakan

---

<sup>12</sup>Ahmad Khoirin Andi, “*Ijārah Muntahiyyah bi Tamlik* Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan” *Activa: Jurnal Ekonomi Syariah*, Volume 2 Nomor 2 (Oktober 2019), hlm. 22-43.

jaminan kecuali terhadap nasabah yang selaku pihak yang menyewa hanya dianjurkan untuk membuka rekening pada bank syariah tersebut. Selanjutnya adalah mengenai risiko, pada *leasing* segala bentuk risiko terhadap objek dilimpahkan terhadap nasabah, sedangkan pada IMBT risiko atas barang sewa menjadi tanggung jawab pemberi sewa yang dalam hal ini adalah bank, kecuali apabila risiko hadir atas kelalaian nasabah.

Jika terdapat sengketa pada kedua transaksi tersebut maka penyelesaiannya dapat dilakukan dengan jalur litigasi serta non litigasi, sejalan dengan bunyi klausul kontrak yang disepakati semua pihak yang bersangkutan ketika dimulai akad. Apabila tidak ada klausul yang menyebutkan maka penyelesaian mengikuti akad yang dilakukan, yaitu jika berdasarkan syariah maka penyelesaian sengketa akan diajukan ke Pengadilan Agama yang menjadi kewenangannya, namun jika bukan berprinsip syariah maka menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.<sup>13</sup>

Berdasarkan pemaparan singkat dari beberapa penelitian yang telah dilakukan terdahulu yang disebutkan di atas, maka ditemukan adanya perbedaan serta persamaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti sekarang ini, persamaan antara penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti sekarang dengan penelitian terdahulu yang telah disebutkan adalah sama-sama membahas mengenai IMBT. Perbedaannya antara lain pada penelitian yang akan dilakukan peneliti sekarang akan menjelaskan lebih dalam mengenai proses pelaksanaan Akad IMBT pada

---

<sup>13</sup>Rozanah, “*Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlik dan Leasing (Studi Perbandingan)*” *Tesis Program Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin, 2009.*

produk Pembiayaan Perumahan di BSI KCP Ponorogo yang mana BSI sendiri menjadi lembaga keuangan syariah yang tergolong masih baru yang lahir berdasarkan penggabungan dari tiga Bank Syariah yang baru diresmikan pada awal 2021, mulai dari penguasaan barang, penyewaan ke nasabah sampai dengan penyerahan barang di akhir masa sewa, kemudian bagaimana keseluruhan proses tersebut ditinjau dari prinsip Syariah Islam.

## E. Kerangka Teoretik

### 1. Definisi Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*

Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* atau sering disebut dengan IMBT yaitu akad sewa menyewa atas suatu barang tertentu yang dilakukan oleh bank sebagai pemilik barang (*mu'jir*) dan nasabah sebagai penyewa barang (*musta'jir*) dengan jangka waktu serta harga yang telah disepakati oleh para pihak.<sup>14</sup> *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) merupakan sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa.<sup>15</sup> Lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan pihak penyewa.<sup>16</sup>

Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) merupakan sewa menyewa yang berakhir dengan adanya perpindahan kepemilikan kepada

<sup>14</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Managemen* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Pustaka, 2008), hlm.179.

<sup>15</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari teori ke praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.118.

<sup>16</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm.273.

pihak penyewa.<sup>17</sup> Pengertian ini juga sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI yang menjelaskan bahwa *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.<sup>18</sup>

Ijarah adalah transaksi sewa-menyewa barang tanpa alih kepemilikan di akhir periode. Sedangkan, *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) adalah transaksi sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu yang diakhiri dengan pindah alih kepemilikan objek sewa pada akhir masa sewa.

## 2. Landasan Hukum Islam

### a. Al-Qur'an surah Al-Baqarah (2) ayat 233:<sup>19</sup>

وَإِنْ أَرْدَمْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أُولَئِكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَمْتُمْ مَا عَاتِيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ قُلْ

وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Ayat tersebut menjelaskan bahwa pada ungkapan kalimat yang memiliki arti “apabila kamu memberikan pembayaran yang

<sup>17</sup> Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan* (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), h.263

<sup>18</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*

<sup>19</sup> Al-Baqarah (2): 233.

patut” menunjukkan adanya jasa yang diberikan yang menjadi penyebab adanya kewajiban membayar upah secara patut. Termasuk di dalamnya yang menjadi penyebab adanya pembayaran upah secara patut yaitu jasa penyewaan.

- b. Hadis Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:<sup>20</sup>

كما نكري الأرض بما على السوافي من الزرع وما سعد بالماء منها فنهانا رسول الله

عن ذلك وامرنا ان نكريها بذهب او فضة.

Tidak diperbolehkan membayar sewa tanah dengan tanaman yang tumbuh.<sup>21</sup> Berdasarkan keterangan hadis di atas, Rasulullah telah memerintahkan kepada para sahabatnya untuk melakukan pembayaran sewa tanah dengan emas atau perak (uang).

3. Rukun dan Syarat *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*<sup>22</sup>

- a. Rukun

1) Penyewa (*musta'jir*), yaitu pihak yang menyewa objek sewa.

Dalam aplikasi perbankan, penyewa adalah nasabah.

<sup>20</sup>Abu Dāud, *Sunan Abu Dāud*, edisi M. Abd. Aziz al-Khālidi (Beirut: Dārul Kutub al-Alamiyah, 1996 M/1416 H), I: 543, hadis nomor 3391, “Kitab al-Buyu’,” “Bab Muzāroah.” Hadis dari Sa'd Ibn Abi Waqqash.

<sup>21</sup>Mardani, *Ayat-ayat dan Hadist Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 194.

<sup>22</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, hlm. 166.

- 2) Pemilik barang (*mu’ajjir*), yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- 3) Barang/objek sewa (*ma’jūr*) adalah barang yang disewakan, biasanya dalam bentuk aset tetap yang berwujud.
- 4) Harga sewa/manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu’ajjir*.
- 5) *Ijab Qabūl*, adalah serah terima barang.

b. Syarat

- 1) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- 2) *Ma’jūr* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi IMBT harus diberikan oleh *mu’ajjir* kepada *musta’jīr*.

4. Bentuk-bentuk Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*

Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* disebut juga dengan *ijārah wa iqtinā’* yaitu suatu perjanjian sewa menyewa antara pemilik asset tetap dengan penyewa atas barang yang disewakan, yang mana terjadi pemindahan kepemilikan asset atau barang yang menjadi objek sewa dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa pada akhir masa sewa ketika angsuran telah dibayar lunas.

Menurut Imam Mustofa, *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* memiliki lima bentuk, yaitu:<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>Imam Mustofa. *Fikih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: PT Rajawali Grafindo Persada, 2016), hlm. 115-118.

1. Akad ijarah yang sejak awal akad dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang yang menjadi objek sewa kepada pihak penyewa. Pihak penyewa menyewa suatu barang dengan pembayaran sewa secara angsur dalam kurun waktu tertentu dengan jumlah tertentu, pada saat angsuran terakhir objek berpindah kepemilikan kepada pihak penyewa. Dalam hal ini tidak ada akad baru untuk memindahkan hak tersebut setelah sewa lunas.
2. Akad ijarah dari awal dimaksudkan hanya untuk sewa, tetapi si penyewa diberi hak untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu. Dalam hal ini tidak ada perjanjian yang mengikat di antara keduanya untuk memindahkan hak barang dengan cara jual-beli karena akad yang dibuat adalah sewa murni. Jadi ada dua akad yang berbeda dan tidak dalam waktu bersamaan, yaitu akad ijarah atau sewa sampai waktu yang telah ditentukan, kemudian setelah sewa lunas/selesai, maka ada akad baru, yaitu jual-beli.
3. Akad ijarah dimaksudkan untuk sewa suatu barang, yaitu saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian untuk melakukan akad jual-beli barang objek sewa. Pemberi sewa akan menjual objek sewa kepada penyewa dengan sejumlah harga tertentu setelah angsuran sewa lunas. Jadi ada perjanjian antara kedua pihak bahwa akan ada akad jual-beli di akhir masa sewa.

4. Akad ijarah dimaksud untuk sewa menyewa suatu barang, yaitu pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang yang menjadi objek sewa. Pemberi sewa akan menghibahkan barang yang disewa kepada penyewa.
5. Akad ijarah dimaksudkan untuk sewa menyewa suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah pembayaran tertentu. Pada saat melakukan akad, kedua pihak membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak tiga opsi kepada pihak penyewa. Opsi pertama pihak penyewa menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang yang telah diangsurkan bersamaan dengan angsuran uang sewa setiap bulannya. Pelaksanaan perjanjian pembayaran ini dilakukan sejak awal, pembayaran uang pengganti perpindahan kepemilikan juga dilakukan sejak pembayaran angsuran pertama. Opsi kedua yaitu memperpanjang masa sewa. Sedangkan opsi ketiga yaitu pihak penyewa mengembalikan barang yang menjadi objek sewa kepada pihak yang memberi sewa.

Ketentuan umum mengenai akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* telah disebutkan dalam Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*. Akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*

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

Selain ketentuan umum, terdapat pula ketentuan khusus tentang

*Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*, yakni:

1. Pihak yang melakukan akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: KENCANA, 2013), h.254-160 .

## F. Metode Penelitian

Mendapatkan informasi mengenai suatu peristiwa untuk menjawab suatu permasalahan yang menjadi pembahasan dalam rumusan masalah, maka perlu diadakan suatu penelitian. Penelitian merupakan proses mulai dari mengolah, mengumpulkan, menyajikan, dan menganalisis data. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan tesis ini terdiri dari beberapa cara dan kegiatan yang dilakukan dalam rangka mengumpulkan bahan-bahan serta data-data untuk melengkapi penulisan ini.

### 1. Jenis Penelitian

Berangkat dari latar belakang serta tujuan dari penelitian yang sudah dijelaskan di atas, serta dilihat dari sumber data yang ada maka jenis penelitian ini dimasukkan dalam kategori *field research* atau penelitian lapangan dengan menggunakan analisis kualitatif, yakni analisis yang akan menghasilkan data berupa diskriptif analitis, selanjutnya mempelajari data-data yang didapatkan dari responden baik secara tertulis, ucapan, serta tingkah laku yang nyata, yang dipelajari serta diteliti lebih dalam sebagai sesuatu yang utuh.<sup>26</sup> Dalam hal ini, akan dilakukan analisis terhadap penerapan IMBT pada produk pembiayaan perumahan di BSI KCP Ponorogo. Hasil pengamatan tersebut selanjutnya akan dianalisis dengan mendeskripsikan serta diuraikan dengan rinci sampai mudah untuk dipahami.

---

<sup>26</sup>Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 192.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan normatif empiris merupakan pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini. Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji akad IMBT pada pemberian perumahan di BSI KCP Ponorogo mengenai penerapannya serta proses pindah alih kepemilikannya.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam penelitian yaitu metode wawancara serta kuesioner. Teknik yang digunakan guna mendapat semua data yang berhubungan dengan materi dalam penelitian yaitu dilakukan dengan melakukan tanya jawab kepada pihak yang menjadi objek penelitian dalam hal ini adalah BSI KCP Ponorogo, selain itu juga memberikan pertanyaan-pertanyaan tertulis kepada responden mengenai data-data yang berhubungan dan dibutuhkan dalam penelitian.

## 4. Teknik Analisis Data

Akan dilakukan pengelompokan data pada proses analisis data, yaitu dengan memilih-milih secara cermat pada data disesuaikan dengan kategori yang disepakati oleh peneliti.<sup>27</sup> Yaitu mengelompokkan data yang telah didapatkan guna menghasilkan kepahaman mengenai

---

<sup>27</sup>Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), hlm. 245.

penerapan akad IMBT terhadap pembiayaan perumahan di BSI KCP Ponorogo.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Penelitian ini akan disusun secara sistematis agar memberikan kemudahan bagi pembacanya dalam memahami dan memperoleh manfaatnya, sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

Bab pertama, bagian pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, merupakan konsep umum *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*, yakni tentang definisi akad, landasan hukum, rukun dan syarat, serta bentuk-bentuk dari akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*.

Bab ketiga, berisi tentang profil Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo serta produk pembiayaan Perumahan pada Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo.

Bab keempat adalah analisis data, yaitu pembahasan mengenai analisis penerapan akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* pada produk pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia KCP Ponorogo.

Bab kelima merupakan bagian akhir dari penulisan penelitian yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan yaitu rangkuman dari seluruh pembahasan yang memuat jawaban dari rumusan masalah penelitian. Saran

merupakan kritik, masukan, usul, maupun rekomendasi yang relevan dengan hasil kesimpulan.

Terakhir ditutup dengan daftar pustaka serta lampiran-lampiran yang diperlukan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dari penelitian serta analisis mengenai akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik* (IMBT) pada produk pembiayaan perumahan di BSI KCP Ponorogo, maka bisa diambil kesimpulan bahwa pembiayaan perumahan dengan akad IMBT merupakan suatu inovasi dari perbankan syariah. Pembiayaan ini ditujukan kepada nasabah perorangan yang ingin memenuhi kebutuhannya akan rumah hunian menggunakan akad IMBT yakni sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan ditangan penyewa ketika masa sewa selesai. Pembayarannya dilakukan melalui angsuran setiap bulan dengan nominal dan waktu yang telah disepakati di awal akad dimulai. Bank syariah diharuskan menjalankan pembiayaan perumahan dengan akad IMBT yang sesuai dengan ketentuan syariah yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahiyah bi Tamlik*, serta aturan Bank Indonesia yakni SEBI Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008.

IMBT yang biasa disebut dengan sewa beli merupakan pembiayaan dengan menggunakan rangkaian dua akad yakni sewa menyewa dan jual beli yang dilakukan secara terpisah, bukan dilakukan secara bersamaan. Hal ini tentunya sejalan sengan dengan prinsip syariah.

Mekanisme pembiayaan perumahan menggunakan akad IMBT pada BSI KCP Ponorogo yaitu dengan cara nasabah mendatangi kantor BSI KCP Ponorogo secara langsung untuk mengajukan pembiayaan perumahan menggunakan akad IMBT. Nasabah mengisi formulir serta menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan sebagai persyaratan pengajuan seperti KTP, KK, dan lain-lain. Selanjutnya pihak BSI KCP Ponorogo menganalisa nasabah dengan analisis 5C yaitu analisis watak (character), analisis kepastian atau keahlian nasabah dalam mengelola usahanya (*capacity*), analisis modal (*capital*), analisis kondisi ekonomi (*condition*), analisis jaminan (*collateral*).

Karakteristik IMBT adalah sewa menyewa, yaitu terjadi akad sewa menyewa oleh bank dengan nasabah yang mengajukan pembiayaan. Prosedur pemindahan kepemilikan atas objek sewa pada akad IMBT mengenai cara agar mendapatkan hak milik penuh atas asset yaitu nasabah melakukan akad sewa menyewa dengan bank syariah, akad sewa menyewa merupakan pemindahan hak manfaat atas objek sewa pada periode waktu tertentu dengan membayar biaya sewa tanpa diakhiri dengan pindah alih atas hak milik objek sewa kepada pihak penyewa. Konsep yang dipakai dalam akad IMBT yakni sewa dengan pindah alih kepemilikan sesuai kesepakatan kedua belah pihak pada saat awal akad dimulai. Pindah alih kepemilikan menggunakan akad jual beli baik dengan harga yang sebenarnya atau hanya dengan harga simbolik sehingga terjadi peralihan hak kepemilikan barang tersebut ke tangan nasabah.

## B. Saran

Adapun beberapa saran yang dapat peneliti sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Bagi BSI KCP Ponorogo agar lebih maksimal dalam memperkenalkan produk pembiayaan perumahan dengan akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlīk*, sehingga lebih banyak nasabah terutama yang berada dikalangan menengah bawah untuk turut merasakan manfaatnya.
2. Bagi nasabah diharapkan lebih mendukung eksistensi dari Perbankan Syariah di Indonesia, salah satunya dengan menggunakan berbagai produk dari Perbankan Syariah.
3. Bagi penelitian selanjutnya, diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi dalam hal penyusunan penelitian yang berhubungan dengan pembiayaan perumahan menggunakan akad *Ijārah Muntahiyah bi Tamlīk*. Sangat disarankan kepada peneliti selanjutnya untuk mengarahkan fokus penelitian pada akad Pra IMBT, karena peneliti memiliki keterbatasan waktu dalam melakukan penelitian sehingga kurang maksimal dalam mengumpulkan data mengenai adanya akad Pra IMBT pada produk pembiayaan perumahan menggunakan akad IMBT.

## DAFTAR PUSTAKA

Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: Lubuk Agung, 1989.

Imam Mustofa. *Fikih Muamalah Kontemporer*, Jakarta: PT Rajawali Grafindo Persada, 2016.

Mardani, *Ayat-ayat dan Hadist Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Asiyah, Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2019.

Fajar ND, Mukti, dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2011.

Nurnasrina dan P. Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2017.

Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006.

Anestyah Kusumah, "Peranan Notaris Dalam Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Lembaga Leasing Dalam Perspektif Hukum Perdata," *Tesis magister* Universitas Sriwijaya, 2020.

Arwan, Firdaus Muhammad. "Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli," *Jurnal Millah* Vol. 19, No. 1 Agustus 2019.

Dzakkiyah Rusydatul Umam, Rachmi Sulistyarini, S.H. M.H, Siti Hamidah, S.H. M.M. "Analisis Yuridis Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" *Jurnal Hukum*, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/>

Lian Fuad, "Konsep *Al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Dalam Syariah Islamiyah," file:/C:/Users/AppData/Local/Temp/KonsepIjarahMuntahiyahBittamlik. Akses 15 Oktober 2021.

Manshur Idris, "Strategi Pemasaran Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik* (IMBT) Terhadap Pemberdayaan Usaha Mikro Kecil Menengah" *Jurnal Istidlal*, Volume 3, Nomor 1, April 2019.

Rodiah, Nur, "Studi Komparasi Akad IMBT dan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah," *Tesis Magister* Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2018.

Sisminawati dan Ahmad Suminto, “Dualisme Akad Ijarah dan *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) Dalam Perspektif Fikih Muamalah” *Journal of Sharia Economics (MJSE)*, Vol. 1, No. 1, April 20021.

<https://www.bankbsi.co.id>, akses 14 Oktober 2021.

<https://sbn.mybank.co.id/Bussiness/syariah-bussiness/imbt> akses 14 Desember 2021.

