

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah menjadi kebutuhan primer setiap orang untuk berlindung, beraktivitas dan komunikasi sehingga menciptakan kebahagiaan dalam keluarganya. Namun, seiring pertambahan penduduk menyebabkan kebutuhan rumah meningkat. Hakikatnya, Permasalahan permukiman merupakan isu utama yang selalu mendapat perhatian pemerintah dengan dinamika kependudukan serta tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang. Kebutuhan rumah yang tinggi ternyata tidak diimbangi dengan peningkatan daya beli di kalangan masyarakat.¹ Oleh karenanya, lahir kredit perumahan yang dilakukan perbankan dalam kegiatan pembiayaan.² Berdasarkan Data Statistik Perbankan Indonesia (SPI) OJK pembiayaan kredit rumah tinggal di bank syariah mencapai 39, 51 triliun per Januari 2021.³ Dalam hal ini, Bank Syariah mengalami pengembangan produk-produk salah satunya berkaitan dengan kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah. Kredit Pemilikan Rumah dalam perbankan dikenal dengan dua macam yaitu *Pertama*, KPR subsidi atau KPR yang mendapat subsidi dari pemerintah untuk masyarakat ekonomi menengah kebawah sehingga

¹ Lesmana Meichio, Suminto Ahmad, Rosmitha Siti Nurma, "Pembiayaan Property Indent (KPR Syariah) ditinjau dari Maqashid Syariah dan Qawaidul Fiqhiyyah", *Journal of Islamic Economics and Philanthropy (JIEP)*, Universitas Darussalam Gontor, Volume 04 Nomor 02, Agustus, 2021, 1260-1264.

² Ika Pratiwi, Indah, dan Novi Rifa'i, Moch. "Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiya Bi Tamlik pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi", *Falah Jurnal Ekonomi Syariah*, Universitas Muhammadiyah Malang, Volume 2 Nomor 2, Desember, 2017, 165.

³ *Ibid*, 1261-1262.

masyarakat tertentu. *Kedua*, KPR non subsidi atau kredit tanpa adanya campur tangan pemerintah, dimana kebijakan kredit berdasarkan bank yang bersangkutan.⁴

*“KPR secara umum di perbankan ada dua yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi, maksud dari KPR subsidi adalah KPR yang diperuntukkan untuk masyarakat yang kemampuan ekonominya lemah atau gajinya rata-rata dan belum memiliki rumah. Sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi masyarakat tanpa campur tangan dari pihak pemerintah yang memiliki ekonomi mapan. KPR non subsidi ini boleh dimiliki masyarakat yang sudah punya rumah”.*⁵

Produk Bank Syariah ini bisa digunakan sebagaimana kebutuhan masing-masing nasabah misalnya, pembelian rumah baru atau seken, renovasi, dan refinancing. Dalam prakteknya, Produk kredit perumahan di Bank Syariah Indonesia menerapkan berbagai macam akad yaitu akad Murabahah, akad Musyarakah Mutanaqisah, dan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik.

Akad Murabahah dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu bank membeli barang kemudian menjelaskan secara jujur harga pokok barang tersebut, ketika menjual barang senilai harga beli dan keuntungannya yang ditetapkan oleh bank.

Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yaitu kerjasama antara bank dan pembeli rumah yang kepemilikan aset berkurang sesuai proporsi yang telah dibayarkan.⁶

⁴ Rizal Satria, Muhammad, dan Setiana, Tia, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)”, *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Politeknik Pos Indonesia*, Volume 2 Nomor 1, Januari, 2018, 111.

⁵ Wawancara dengan Bapak M. Anasrulloh sebagai Manager Relation Mikro Team Leader di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari pada 15 April 2022.

⁶ Kurniawan, Afit, dan Inayah, Nur, “Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiya Bi Tamlik dan Musyarakah Mutanaqisah”, *Jurnal Equilibrium*, YAPTINU Jepara, SMP I Keling Jepara, Volume 1 Nomor 2, Desember 2013, 282.

Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik atau Ijarah Wa Iqtina yaitu transaksi antara pihak pemberi sewa dan penyewa atas objek yang di sewakan, dimana setelah masa sewa berakhir pihak penyewa akan diberi opsi membeli sehingga objek sewa akan berpindah dari pemberi sewa ke penyewa.⁷

*“Kredit Kepemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari menggunakan tiga macam akad yaitu 50% nasabah menggunakan akad Murabahah, 30% nasabah akad Musyarakah Mutanaqisah. dan 20 % nasabah menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik”.*⁸

Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat perbankan menawarkan berbagai produk salah satunya pembiayaan yang akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik yaitu produk akad sewa yang disertai opsi pemindahan hak kepemilikan.⁹ Berdasarkan Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 bahwa seseorang harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu dalam Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik sehingga jika terjadi alih kepemilikan baik melalui jual beli atau hibah akan dilakukan setelah masa sewa. Sehingga akad yang terjadi merupakan dua akad terpisah yaitu akad sewa menyewa dan akad jual beli maksudnya akad tersebut merupakan akad tunggal yang terpisah dan masing-masing berdiri sendiri.¹⁰ Namun, praktek yang terjadi di Bank Syariah Indonesia produk KPR yang menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik yaitu terdapat jual beli aset

⁷ Juniawati, Mutmainah “Implementasi Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (Studi Kasus pada Koperasi Syariah Ar-Gayabaru)”, *At-Taajir*, UIN Raden Fatah Palembang, Volume 4 Nomor 1, Maret–September, 2022, 17.

⁸ Wawancara dengan Bapak Afrizal Firmansyah sebagai customer bisnis staff di BSI KCP Mojosari.

⁹ Prisna Subroto, Restianika, “Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Bank Syariah dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Transaksi Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT) di Indonesia”, *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Universitas Airlangga, Volume 8 Nomor 2, 2017, 160.

¹⁰ Amri, Aulil, “IMBT Antara DSN dengan Bank Syariah (Penerapan fatwa DSN tentang IMBT di Bank Syariah)”, *Jurnal JESKaPe*, IAIN Lhokseumawe, Volume 2 Nomor 1, Januari-Juni, 2018, 55-57.

sebelum dilakukan akad sewa menyewa. Kemudian berakhirnya akad sewa menyewa dilakukan pemindahan aset tersebut dengan cara hibah. Akad jual beli terjadi ketika nasabah bertindak sebagai penjual barang sewa atau aset kepada bank. Akad ijarah terjadi ketika nasabah menyewa barang dari bank dengan cara mengangsur sesuai kesepakatan sampai masa sewa berakhir, dimana dalam akad ijarah tersebut terdapat *wa 'ad* bahwa aset atau objek sewa akan dimiliki nasabah ketika berakhirnya masa sewa.

Berdasarkan latar belakang tersebut, akhirnya peneliti melakukan penelitian dalam bentuk skripsi berjudul “Analisis Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik Produk KPR Perspektif Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto, Mojokerto)”. Peneliti mengangkat penelitian mengenai bagaimana kesesuaian penerapan produk kredit rumah di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto, Mojokerto dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Muntahiya Bi At-Tamlik.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik Produk KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari?
2. Bagaimana Perspektif Fatwa No 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Ijarah Muntahiya Bi Tamlik Produk KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik produk KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari
- b. Untuk menganalisa perspektif Fatwa No 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Ijarah Muntahiya Bi Tamlik Produk KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari.

2. Kegunaan penelitian

a. Kegunaan teoritis

Penelitian ini dimaksudkan agar dapat memberikan manfaat untuk memperkuat teori melalui sumbangan pemikiran sebagai acuan, bacaan, dan rujukan bagi pihak berkepentingan untuk penelitian lebih lanjut.

b. Kegunaan praktis

Penelitian diharapkan memberikan manfaat bagi semua pihak terkait untuk memahami penerapan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik produk Kredit Pemilikan Rumah perspektif Fatwa DSN-MUI.

D. Kajian Pustaka

Berdasarkan kajian yang telah penulis lakukan maka penulis dapat membandingkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya seperti:

1. Skripsi yang ditulis oleh Wahyu Firda Anggraini yang berjudul “Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) IB Muamalat dengan akad Musharakah Wal Ijarah di Bank Muamalat KCP Madiun”. Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah yang menggunakan akad Musharakah Wal Ijarah di Bank Muamalat KCP Madiun. Persamaan penelitian penulis dengan penelitian Wahyu Firda Anggraini yaitu keduanya sama-sama membahas pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perbedaan dengan penulis adalah terletak pada objek penelitian jika penelitian Wahyu Firda Anggraini dilakukan di Bank Muamalat KCP Madiun dengan menggunakan akad Musharakah Wal Ijarah dalam menganalisa produknya. Maka penelitian penulis akan dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto dengan menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik¹¹
2. Skripsi yang ditulis oleh Fatechatul Ulfi yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah pada Produk KPR Indent Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”. Skripsi ini membahas produk KPR Indent dalam penerapan akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah. Persamaan penelitian penulis dengan penelitian Fatechatul Ulfi yaitu pada

¹¹ Wahyu Firda Anggraini, *Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) IB Muamalat dengan akad Musharakah Wal Ijarah di Bank Muamalat KCP Madiun*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021.

produk yang digunakan, sama-sama meneliti produk KPR. Perbedaan dengan penelitian penulis adalah terletak pada fokus penerapan akadnya yaitu penelitian Fatechatul Ulfi terfokus pada penerapan yang menggunakan akad Al-Ijarah Maushufah Fi Al-Dzimmah. Sedangkan penulis terfokus pada penerapan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik. Selain itu, penulis dalam menganalisa masalah perspektif Fatwa DSN-MUI sedangkan penelitian Fatechatul Ulfi berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah¹²

3. Skripsi yang ditulis oleh Misbahus Sholeh Bachtiar yang berjudul “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik pada BRI Syariah KCP Menganti”. Skripsi ini membahas tentang perbandingan pembiayaan KPR BRI Syariah yang menggunakan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik. Persamaan penelitian penulis dengan Misbahus Sholeh Bachtiar yaitu sama-sama menggunakan produk KPR dalam meneliti. Selain itu, penelitian ini sama-sama menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian Misbahus Sholeh Bachtiar terletak pada bentuk penerapan akadnya yaitu penelitian Misbahus Sholeh Bachtiar melakukan perbandingan bagaimana penerapan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik dalam produk KPR. Sedangkan penelitian penulis akan lebih terfokus pada penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik itu sendiri. Selain itu penelitian penulis menganalisa masalah perspektif

¹² Fatechatul Ulfi, *Analisis Penerapan Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah pada Produk KPR Indent Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2021.

Fatwa DSN-MUI sedangkan penelitian Misbahus Sholeh Bachtiar tidak meninjau perspektif Fatwa DSN-MUI¹³

4. Skripsi yang ditulis oleh Era Elverida Panggabean yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik Pada Produk KPR IB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC. Medan Balai Kota)”. Penelitian ini membahas tentang penerapan akad yang digunakan pada pembiayaan produk KPR IB dengan pendekatan studi kasus Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik di Bank Muamalat KC. Medan Balai Kota. Persamaan penelitian Era Elverida Panggabean dengan penelitian penulis yaitu terletak pada akad yang diteliti sama-sama meneliti pelaksanaan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik dalam pembiayaan produk KPR. Perbedaan penelitian Era Elverida Panggabean dengan penelitian penulis yaitu penelitian penulis berada di Bank Syariah Indonesia KC Mojosari Kabupaten Mojokerto Sedangkan penelitian Era Elverida Panggabean berada di PT. Bank Muamalat KC. Medan Balai Kota.¹⁴

¹³ Misbahus Sholeh Bachtiar, *Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik pada BRI Syariah KCP Menganti*, Skripsi Universitas Negeri Sunan Ampel, 2019.

¹⁴ Era Elverida Panggabean, *Analisis Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik Pada Produk KPR IB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC. Medan Balai Kota)*, Skripsi Universitas Negeri Islam Sumatera Utara, 2020.

E. Sistematika Pembahasan

Skripsi ini disusun secara sistematis untuk memudahkan pembaca sebagai berikut:

1. BAB I (Pendahuluan): Dalam bab ini berisi pendahuluan yaitu berisi sub bab dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, dan sistematika pembahasan
2. Bab II (Landasan Teori): Berisi teori-teori yang digunakan dalam penelitian. *Pertama*, teori akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik yaitu membahas pengertian dasar hukum, rukun dan syarat, dan berakhirnya akad Ijarah Muntahiya Bi tamlik. *Kedua*, teori Kredit Pemilikan Rumah yaitu pengertian, jenis-jenis dan manfaat Kredit Pemilikan Rumah. *Ketiga*, teori pembiayaan yaitu pengertian pembiayaan dan tahap-tahap dalam pembiayaan
3. Bab III (Metode Penelitian): Bab ini menjelaskan metode penelitian yang digunakan penulis yaitu jenis, sifat, sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data
4. Bab IV (Hasil dan Pembahasan): Dalam bab ini memuat hasil penelitian dan analisis terhadap penelitian yang dilakukan. *Pertama*, gambaran umum Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari yaitu sejarah, visi misi, produk layanan, dan struktur organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari *Kedua*, penerapan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik produk KPR dan analisis penerapan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik perspektif Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002

5. Bab V (Penutup): Bab ini berisi kesimpulan berupa kumpulan dari hasil penelitian dan di akhiri dengan saran-saran penulis.