

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan akan rumah menjadi meningkat. Namun kebutuhan tinggi dikalangan masyarakat untuk memiliki rumah tidak diimbangi dengan daya beli di masyarakat. Sehingga lahir kredit pemilikan rumah di dunia perbankan yang dilakukan tidak hanya secara tunai tetapi juga dengan kegiatan pembiayaan. Bank Syariah mengalami pengembangan produk-produk seiring dengan pertumbuhan aset yang semakin pesat salah satunya berkaitan dengan kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjawab pertanyaan: 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?

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan. Sumber data yang diperoleh adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data yang telah dikumpulkan dalam penelitian ini adalah didahului dengan metode deskriptif analisis kualitatif berdasarkan data-data empiris menuju teori untuk ditarik kesimpulan.

Hasil Penelitian ini yaitu 1. Akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik produk KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari disebut pembiayaan sakti yang dapat digunakan berbagai macam pembiayaan seperti: pembelian rumah baru/seken, renovasi, dan refinancing berdasarkan akad yaitu akad Murabahah, akad Musyarakah Mutanaqisah, dan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik. Aplikasi Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik terjadi dengan tiga akad yaitu akad Jual beli, akad Ijarah, dan akad Hibah. Adanya akad sewa terjadi setelah akad jual beli. Kemudian dialihkan kepemilikan objek tersebut berdasarkan hibah setelah masa sewa berakhir. 2. Praktek akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik produk KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari Mojosari secara garis besar sesuai dengan syariah yang terpenuhinya rukun dan syarat dalam akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik. Namun, terdapat ketidaksesuaian penerapan akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik dengan ketentuan dalam fatwa DSN-MUI karena akad ijarah terjadi setelah akad jual beli dan diikuti alih kepemilikan dengan hibah. Sehingga akad Ijarah Muntahiya Bi Tamlik lebih cenderung kepada pembiayaan ulang dengan menggunakan skema al-ba'i wal isti'jar. Dimana pembiayaan tersebut tidak dijelaskan dalam fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik namun pembiayaan tesebut dijelaskan dalam fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan ulang (Refinancing) Syariah.

Kata Kunci: Kredit Pemilikan Rumah, Ijarah Muntahiya Bi Tamlik, dan Fatwa DSN-MUI.

ABSTRACT

The increasing population growth causes the need for housing to increase. However, the high need among the people to own a house is not matched by the purchasing power of the community. Thus, mortgage loans were born in the banking world, which were carried out not only in cash but also through financing activities. Islamic banks are experiencing product development along with the rapidly growing asset growth, one of which is related to the need for home ownership financing using the Ijarah Muntahiya Bi Tamlik contract. The purpose of this study is to answer questions: 1. How is the Implementation of the Ijarah Muntahiya Bi Tamlik Agreement for KPR Products at Indonesian Sharia Bank KCP Mojokari? 2. What is the Perspective of Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 regarding Ijarah Muntahiya Bi Tamlik KPR Products at Indonesian Sharia Bank KCP Mojokari?

This research is a type of field research. Sources of data obtained are primary data and secondary data. Methods of collecting data by means of observation, interviews, and documentation. The analysis of the data that has been collected in this study was preceded by a descriptive qualitative analysis method based on empirical data towards a theory to draw conclusions.

The results of this study are: 1. The Ijarah Muntahiya Bi Tamlik agreement for KPR products at Bank Syariah Indonesia KCP Mojokari is called magic financing which can be used for various types of financing such as: buying new/used houses, renovations, and refinancing based on contracts, namely the Murabahah contract, Musyarakah Mutanaqisah contract, and the Ijarah Muntahiya Bi Tamlik contract. The Home Ownership Loan application using the Ijarah Muntahiya Bi Tamlik contract occurs with three contracts, namely the sale and purchase contract, the Ijarah contract, and the grant contract. The existence of a lease contract occurs after the sale and purchase contract. Then the ownership of the object is transferred based on the grant after the lease expires. 2. The practice of the Ijarah Muntahiya Bi Tamlik mortgage product at Bank Syariah Indonesia KCP Mojokari is broadly in accordance with sharia which fulfills the pillars and conditions in the Ijarah Muntahiya Bi Tamlik contract. However, there is a discrepancy in the application of the Ijarah Muntahiya Bi Tamlik contract with the provisions in the DSN-MUI fatwa because the ijarah contract occurs after the sale and purchase agreement and is followed by the transfer of ownership with a grant. So, the Ijarah Muntahiya Bi Tamlik contract is more likely to be refinanced using the al-ba'i wal isti'jar scheme. Where the financing is not explained in the DSN-MUI fatwa no. 27/DSN-MUI/III/2002 regarding al-Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik but the financing is explained in the DSN fatwa no. 89/DSN-MUI/XII/2013 concerning Sharia Refinancing.

Keywords: Home Ownership Credit, Ijarah Muntahiya Bi Tamlik, and DSN-MUI Fatwa.