

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya tulis ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 19 Mei 2022

Rohmah Rizkiyah
NIM: 181130078

ABSTRAK

Nama: **Rohmah Rizkiyah**, NIM: 181130078, Judul Skripsi: ***Analisis Penerapan Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk Menurut Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus Bank BJB Syariah KC. Serang)***

Akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk* (IMBT) merupakan bisnis sewa-menyewa antara penyewa dan pemilik objek sewa guna memperoleh timbalan atas objek yang disewakan dengan pilihan perpindahan hak milik objek sewa. Pada BJB Syari'ah Kc. Serang akad ini diterapkan pada pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan pembiayaan modal kerja (SME). Akan tetapi dalam praktik yang dilakukan oleh bank BJB Syari'ah dalam penerapan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk* tersebut peneliti mengkaji kesesuaian dengan ketentuan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengenai akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk* (IMBT).

Melalui latar belakang masalah tersebut penulis membuat 2 rumusan masalah yaitu: 1) Bagaimanakah pelaksanaan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* di Bank BJB syariah Kc. Serang?, 2) Bagaimanakah tinjauan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 terhadap pelaksanaan akad *Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi al-tamlīk* di bank BJB syariah Kc. Serang?. Dalam Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan normatif yaitu proses *field research* (penelitian lapangan) dan pendekatan empiris melalui *library research*, adapun sumber data yaitu sumber data primer yang diperoleh melalui proses wawancara dan observasi dan sumber data sekunder yang diperoleh dari hasil pengkajian karya-karya ilmiah. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan kepustakaan dan analisis data menggunakan analisis deskriptif.

Kesimpulan yang diambil dari penelitian ini yaitu: 1) Transaksi akad IMBT pada BJB Syari'ah Kc. Serang terdapat pada pembiayaan KPR dan Pembiayaan SME (modal kerja). Untuk proses pencairan dilakukan setelah akad pembiayaan IMBT ditandatangani dan adapun masalah pembayaran *klient* dan akhir dari kontrak sudah diatur dalam *state* di SP4 (surat persetujuan pembiayaan) yang berisi kapan berakhirnya dan bagaimana untuk kepemilikan dari agunan tersebut. 2) Adapun kesesuaian dalam penerapan transaksi IMBT di BJB Syari'ah Kc. Serang terhadap Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 yaitu terdapat 6 indikator yang belum sesuai dengan fatwa DSN diantaranya mengenai tidak terpenuhinya kewajiban BJB Syari'ah dalam menyediakan barang yang disewakan, menanggung biaya pemeliharaan barang, menjamin kecacatan yang terjadi pada barang, menanggung biaya pemeliharaan barang, bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi pada barang sewaan serta janji pemindahan kepemilikan yang mengikat terhadap *musta'jir*.

Nomor :Nota Dinas
Lampiran :Skripsi
Perihal :**UjianMunaqasah**
a.n.**Rohmah Rizkiyah**
NIM: 181130078

KepadaYth.
DekanFakultasSyariah
UINSMH Banten
Di-
Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

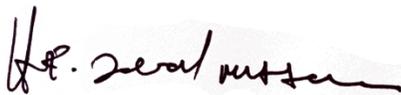
Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudari Rohmah Rizkiyah, NIM: 181130078 yang berjudul *Analisis Penerapan Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk Menurut Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus Bank BJB Syariah KC. Serang)*. Telah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqosyah pada Fakultas Syari'Ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'Ah Universitas Islam Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian atas segala perhatian Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Serang, 18 April 2022

Pembimbing I



Dr. H. E. Zaenal Muttaqin, M.H., M.A
NIP: 19840802 201101 1 008

Pembimbing II



Fuad Zainuddin, ME.
NIP: 19850729 201903 1 003

**ANALISIS PENERAPAN AKAD AL-IJĀRAH
AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK
MENURUT FATWA DSN NO. 27/DSN-
MUI/III/2002
(Studi Kasus Bank BJB Syariah KC. Serang)**

Oleh:

Rohmah Rizkiyah

NIM: 181130078

Menyetujui;

Pembimbing I



Dr. H. E. Zaenal Muttaqin, M.H., M.A

NIP: 19840802 201101 1 008

Pembimbing II



Fuad Zainuddin, ME.

NIP: 19850729 201903 1 003

Mengetahui,

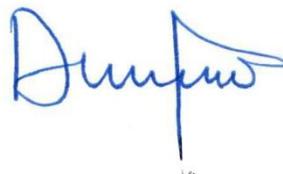
Dekan Fakultas
Syari'ah



Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si.

NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syari'ah



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si

NIP: 19670402 199403 2 004

PENGESAHAN

Skripsi a.n. **ROHMAH RIZKIYAH**, NIM: **181130078** yang berjudul **Analisis Penerapan Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik Menurut Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus Bank BJB Syariah KC. Serang)** telah diujikan dalam sidang munaqosyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 19 Mei 2022.

Skripsi tersebut telah disahkan dan diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 19 Mei 2022

Sidang Munaqosah

Ketua Merangkap Anggota



Hilman Taqiyudin, S.Ag., M.Hi
NIP. 19710325 200312 1 001

Sekretaris Merangkap Anggota



Fuad Zainuddin, ME.
NIP: 19850729 201903 1 003

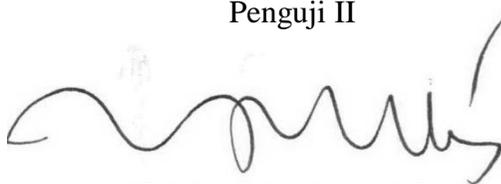
Penguji I



Dr. H. Dede Permana, M.A
NIP. 19790326 200901 1 001

Anggota,

Penguji II



H. Masduki, S.Ag., M.A
NIP. 19731105 199903 2 001

Pembimbing I



Dr. H. E. Zaenal Muttaqin, M.H., M.A
NIP: 19840802 201101 1 008

Pembimbing II



Fuad Zainuddin, ME.
NIP: 19850729 201903 1 003

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim
Puji dan syukur kehadiran Allah SWT
Yang telah memberikan nikmat dan karunianya dalam
setiap
langkah perjalanan sehingga skripsi ini dapat
terselesaikan, Shalawat
serta salam semoga selalu tercurah limpahkan kepada
baginda Nabi
Muhammad SAW yang telah menjadi suri tauladan
terbaik bagi umat muslim.

Dengan Ketulusan Cinta dan Kasih
Skripsi ini Saya persembahkan untuk orangtua tercinta
Bapak
Raman dan Ibu Masithoh yang senantiasa memberikan
semangat
dan dukungan berupa moril maupun materil serta do'a
yang tak kunjung
henti sampai saat ini. Dan untuk keluargatercinta yang
selalu menjadi support
system terbaik selama ini semogaselalu berada dalam
lindungan Allah SWT dan mendapatkan cucuran
Rahmat-Nya sampai akhirat kelak. Allahummaaamiin.

MOTTO

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis skripsi ini bernama Rohmah Rizkiyah yang merupakan anak ke-3 dari 4 bersaudara dari pasangan Bapak Raman, S.Pd.I. dan Ibu Masitoh yang lahir di Pandeglang pada tanggal 13 Juni 2000. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama Islam.

Adapun riwayat pendidikan penulis, yaitu pada tahun 2012 menyelesaikan studi di tingkat SD Negeri Cigandeng 2 Menes Pandeglang, kemudian pada tahun 2015 menyelesaikan studi tingkat Madrasah Tsanawiyah Mathla'ul Anwar Linahdhatil 'Ulama (MALNU) Pusat Menes Pandeglang, pada tahun 2018 menyelesaikan studi tingkat Madrasah 'Aliyah Mathla'ul Anwar Linahdhatil 'Ulama (MALNU) Pusat Menes Pandeglang, kemudian ditahun yang sama penulis melanjutkan studi di Perguruan Tinggi Negeri Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten dengan mengambil Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (HES) di Fakultas Syari'ah dengan program S1.

Berkat petunjuk dan pertolongan Allah SWT dan untaian do'a orang tua yang tak pernah henti serta dengan kesabaran, ketekunan dan motivasi tinggi penulis untuk belajar dan berusaha, Alhamdulillah penulis telah berhasil menyelesaikan pengerjaan tugas akhir skripsi yang berjudul *“Analisis Penerapan Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk Menurut Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus Bank BJB Syariah KC. Serang)”* Semoga dengan adanya penulisan skripsi ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan kedepannya.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji syukur ke Hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya serta anugerah dan kekuatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat beserta salam senantiasa tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah memberi petunjuk dan ilmu pengetahuan kepada umat manusia dengan kemuliaan akhlak-Nya.

Dalam penulisan skripsi ini yang berjudul *Analisis Penerapan Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik Menurut Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus Bank BJB Syariah KC. Serang)*, merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam pada jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (HES) Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan bimbingan, nasehat dan doa dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten menjadi lebih baik.

2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si., Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. H. Muhammad Ishom, M.A. Wakil Dekan I, Bapak Dr. Dedi Sunardi, M.H. Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. H. E. Zaenal Muttaqin, M.H., M.A. Wakil Dekan III yang telah membantu serta memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Fuad Zainuddin, M.E., sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini, serta memberikan arahan dan motivasi kepada penulis.
5. Bapak Dr. H. E. Zaenal Muttaqin, M.H., M.A. Selaku Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan, nasehat, motivasi serta koreksi kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Fuad Zainuddin, ME. Selaku Pembimbing II yang juga telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan, nasehat, motivasi serta koreksi kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
7. Segenap Bapak dan Ibu Dosen serta Staf akademik Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan karyawan UIN SMH Banten

yangtelah memberikanbekal ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

8. Teruntuk kedua orang tua tercinta Bapak Raman, S.Pd.I. dan Ibu Masitoh yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan berupa moril maupun materil serta do'a yang tak kunjung henti sampai saat ini kepada penulis.
9. Keluarga tercinta Yeni Rahmawati, Ibu Romlah, Nurul Mustofa, Saepul, Siti Sariyah, Fitria Ramadhani dan ponakan tersayang Aliya dan Azmi yang senantiasa memberikan semangat, do'a dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan terimakasih kepada Teh Nila dan Ka Ade yang selalu merangkul dan memberikan semangat serta bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada keluarga besar Pondok Pesantren Dār El Rahmah yang senantiasa memberikan do'a dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Terimakasih Sahabatku Siti Nursholihat yang selalu meluangkan waktunya untuk menemani dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi. Untuk Ina Arlina, Euis Asroriah, Siti Najihah, Nurul Fazriah dan Eza Islahati Ainun karena support dan bantuan kalian penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Terimakasih untuk kawan-kawan HES B yang telah banyak memberikan doa dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya atas Ridho Allah SWT penulis memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Penulis harapkan mudahmudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan civitas akademika pada umumnya. Allahumma Aamiin.

Serang, 19 Mei 2022

Rohmah Rizkiyah
NIM: 181130078

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
NOTA DINAS	iii
LEMBAR PERSETUJUAN MUNAQOSAH	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	7
C. Fokus Penelitian.....	7
D. Rumusan Masalah.....	7
E. Tujuan Penelitian	7
F. Manfaat Penelitian	8
G. Penelitian Terdahulu yang Relevan	9
H. Kerangka Pemikiran	11
I. Metode Penelitian	15
J. Sistematika Pembahasan.....	18
BAB II KONDISI OBJEKTIF LOKASI PENELITIAN	
A. Sejarah Berdirinya Bank BJB Syari'ah Pusat.....	21

B. Sejarah Berdirinya Bank BJB Syari'ah Kc. Serang	24
C. Profil Bank BJB Syari'ah Kc. Serang.....	26
D. Topografi Wilayah Kantor Cabang Bank BJB Syari'ah Serang.....	27
E. Desain Pekerja Kantor Cabang Bank BJB Syari'ah Serang.....	28
F. Produk-produk dan Jasa Bank BJB Syari'ah Kc. Serang.....	30
G. Pembiayaan Kepemilikan Emas iB Masalahah	49

**BAB III AKAD AL-IJĀRAH AL-MUNTAHIYAH BI
AL-TAMLĪKDALAM FIQH MU'AMALAH**

A. Pengertian Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk(IMBT).....	52
1. Berdasarkan Undang-Undang.....	53
2. Berdasarkan Ketentuan Bank Indonesia	54
3. Berdasarkan Fatwa DSN	55
B. Konsep Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al- Tamlīk(IMBT)	55
C. Mengkaji IMBT Dalam Fiqih Klasik.....	57
D. Dasar Hukum Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al- Tamlīk (IMBT)	59
E. Rukun dan Syarat Akad Al-Ijārah Al- Muntahiyah Bi Al-Tamlīk	62
F. Pinsip, Tujuan dan Hikmah Akad Al-Ijārah Al- Muntahiyah Bi Al-Tamlīk(IMBT).....	64

G. Skema Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk(IMBT)	65
1. Skema yang Diperbolehkan	65
2. Skema yang Dilarang	66
H. Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002	67

**BAB IV ANALISIS PRAKTEK AKAD IMBT DI
BANK JABAR BANTEN SYARI’AH
MENURUT FATWA DSN NO. 27/DSN-
MUI/III/2002**

A. Pelaksanaan Akad Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk (IMBT) di Bank BJB Syari’ah KC. Serang	72
B. Analisis Kesesuaian Implementasi Transaksi Al-Ijārah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk(IMBT) di Bank BJB Syari’ah Kc. Serang Terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002	76

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	95
B. Saran	96

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN