

**MEKANISME KPR iB FAEDAH MENGGUNAKAN
AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK
DI BRISYARIAH CABANG BANJARMASIN
SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar
Sarjana Ekonomi**

Oleh:

Syarifah Fadilah

NIM. 1501160223

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2019 M / 1440 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Syarifah Fadilah

NIM : 1501160223

Tempat/Tgl. Lahir : Banjarmasin, 07 Maret 1997

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, Maret 2019

Yang membuat pernyataan,

Tanda tangan



Syarifah Fadilah

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Mekanisme KPR iB Faedah Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin

Ditulis Oleh : Syarifah Fadilah
NIM : 1501160223
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Program Studi : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2018/2019
Tempat dan Tanggal Lahir : Banjarmasin, 07 Maret 1997
Alamat : Jl. Antasan Raden Darat Rt.19 No.45 Teluk Tiram, Banjarmasin Barat

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin,

Pembimbing I

Dra. Hj. Nurwahidah, M.H.I
NIP. 19650415 199203 2 0004

Pembimbing II

Yulia Hafizah, M.E.I
NIP. 197907242005012014

Mengetahui:

Ketua Prodi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin,



Hindris Faulidi Asnawi, Lc, M.Si
NIP. 19790410 200501 1010

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: Mekanisme KPR iB Faedah Menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin. Ditulis oleh Syarifah Fadilah, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

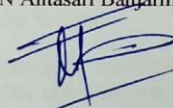
Hari : Jum'at

Tanggal : 22 Maret 2019

dan dinyatakan LULUS dengan predikat: **A (86,2)**

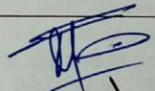
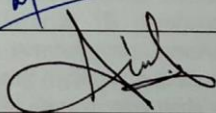
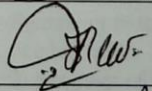
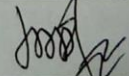
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Antasari Banjarmasin



Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI
NIP. 19600609 198803 1 003

TIM PENGUJI:

| Nama | Tanda Tangan |
|---|---|
| 1. Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI (Ketua) | 1.  |
| 2. Yulia Hafizah, SHI, MEI. (Anggota) | 2.  |
| 3. Lutpi Sahal, SHI, MSI. (Anggota) | 3.  |
| 4. Dessy Maulina, SE, ME (Anggota) | 4.  |

ABSTRAK

Syarifah Fadilah. 2019. *Mekanisme KPR iB Faedah Menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin*, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) Dra.Hj.Nurwahidah, MHI, (II) Yulia Hafizah, M.E.I.

Kata kunci : KPR, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

Penelitian ini dilatar belakangi oleh ketidaktertarikan nasabah terhadap pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik, yang dianggap mekanismenya rumit dan kompleks. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme KPR menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik yang sesungguhnya serta keunggulan produk tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif kualitatif dengan metode wawancara dan dokumentasi. Subjek dalam penelitian ini adalah orang yang memproses kredit kepemilikan rumah iB Faedah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin yaitu para *Account Officer* dengan objek penelitian bagaimana mekanisme KPR iB Faedah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik serta keunggulannya. Melalui teknik analisis deskriptif kualitatif.

Penelitian ini menghasilkan temuan-temuan: *Pertama*, praktik pembiayaan KPR yang diterapkan BRISyariah cabang Banjarmasin dengan menganalisis pembiayaan yang diterapkan menggunakan analisis 4C yaitu *character, capacity, collateral, dan condition of economy*. Pengorganisasian yang diterapkan BRISyariah cabang Banjarmasin telah tepat, jaminan pembiayaan, serta syarat-syarat yang telah terpenuhi dan dalam produk KPR iB Faedah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik di BRISyariah ini dapat digunakan untuk Berbagai keperluan dapat dipenuhi melalui KPR Faedah BRISyariah iB diantaranya Pembelian rumah, apartemen, ruko, rukan, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan (*take over*), dan pembiayaan berulang (*refinancing*). *Kedua*, keunggulan dalam produk ini nasabah dapat memiliki objek yang disewa pada saat masa telah berakhir, angsuran sewa yang fleksibel, dapat digunakan untuk sarana berinvestasi, Halal, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya bi Al-Tamlik dan juga telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008.

MOSYU

وَعَسَىٰ أَنْ تَكْرَهُوا شَيْءًا ۖ وَهُوَ خَيْرٌ لَّكُمْ وَعَسَىٰ أَنْ
تُحِبُّوا شَيْءًا ۖ وَهُوَ شَرٌّ لَّكُمْ وَاللَّهُ يَعْلَمُ

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi (pula) kamu menyukai sesuatu, padahal ia amat buruk bagimu; Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui.” (QS. Al Baqarah: 216).

KATA PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah Azza wa Jalla yang telah memberikan karunia yang melimpah dari umur, ilmu, rezeki dan banyak hal yang telah penulis rasakan dan dapatkan.

Shalawat dan salam tercurah kepada Nabi Muhammad saw yang telah membimbing umatnya hingga menuju jalan yang lurus menuju ridha Allah swt.

Terimakasih kepada orang tuaku tercinta, Abah dan Umi...

Muhammad Shahab & Syarifah Aluyah Baraqbah

yang telah membesarkan dan membimbing hingga penulis dapat menuntut ilmu setinggi-tingginya sampai sekarang.

Terimakasih Untuk para sahabatku yang tidak bisa aku sebutkan namanya satu persatu. Serta para keluarga besarku yang telah mendukungku

Terimakasih kepada dua orang sosok dosen pembimbing yang membimbing seperti orang tua sendiri karena dorongan beliaulah penulis dapat menyelesaikan tulisan ini dengan tepat waktu.

Terimakasih untuk para guru dan dosen yang sudah memberikan dan menyampaikan ilmunya dengan tulus dan ikhlas.

Terimakasih juga untuk teman-teman seperjuangan dari awal masuk kuliah teman-teman di Lokal GPS 2015, dan Lokal C 2015

Serta untuk teman-teman yang di fakultas, khususnya teman dari jurusan Perbankan Syariah angkatan 2015, terimakasih sudah memberikan masukan dan saran selama pembuatan skripsi ini berlangsung. Mudah-mudahan perjuangan kita selama masa kuliah ini tidak sia-sia dan tercapai semua yang dicita-citakan. Amin...

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Sesuai dengan Lampiran Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

1. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا | Alif | tidak dilambangkan | tidak dilambangkan |
| ب | Ba' | B | Be |
| ت | Ta' | T | Te |
| ث | Ša' | Š | 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 | Ẓal | Ẓ | zet (dengan titik di atas) |
| ر | Ra' | R | Er |
| ز | Zai | Z | Zet |
| س | Sin | S | Es |
| ش | Syin | Sy | es dan ye |
| ص | Ṣad | Ṣ | es (dengan titik di bawah) |
| ض | Ḍad | Ḍ | de (dengan titik di bawah) |
| ط | Ṭa' | Ṭ | te (dengan titik di bawah) |
| ظ | Ẓa' | Ẓ | zet (dengan titik di bawah) |
| ع | 'Ain | ' | koma terbalik di atas |
| غ | Ghain | 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 | Wau | W | We |
| ه | Ha' | H | Ha |
| ء | Hamzah | ' | Apostrof |
| ي | Yā' | Y | Ye |

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

| | | |
|---------|---------|--------------------|
| متعقدين | Ditulis | <i>muta' aqqin</i> |
| عدة | Ditulis | <i>'iddah</i> |

3. Ta'marbutah

a) Apabila dimatikan ditulis h.

| | | |
|------|---------|---------------|
| هبة | Ditulis | <i>Hibbah</i> |
| جزية | Ditulis | <i>Jizyah</i> |

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

Bila diikuti dengan kata sandang "al" serta bacaanya kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

| | | |
|--------------|---------|---------------------------|
| كرمة لأولياء | Ditulis | <i>Karāmah al auliyā'</i> |
|--------------|---------|---------------------------|

b) Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

| | | |
|------------|---------|----------------------|
| زكاة الفطر | Ditulis | <i>Zakātul-fitri</i> |
|------------|---------|----------------------|

4. Vokal Pendek.

| | | | |
|----|--------|---------|----------|
| ـَ | Kasrah | Ditulis | <i>I</i> |
| ـِ | Fathah | Ditulis | <i>A</i> |
| ـُ | Dammah | Ditulis | <i>U</i> |

5. Vokal Panjang

| | | | | |
|----|----------------------------|---|---------|-----------------------|
| 1. | Fathah + alif جا هلية | - | ditulis | <i>ā - jāhiliyyah</i> |
| 2. | Fathah+ ya'mati يسعى | - | ditulis | <i>ā- yas'ā</i> |
| 3. | Kasrah + ya'mati كريم | - | ditulis | <i>I - karim</i> |
| 4. | Dammah + wawu mati فروض | - | ditulis | <i>û - furud</i> |

6. Vokal Rangkap

| | | | | |
|----|----------------------------|---|---------|---------------------|
| 1. | Fathah + ya' mati بينكم | - | ditulis | <i>ai- Bainakum</i> |
| 2. | Fathah + wawu mati قول | - | ditulis | <i>au- Qaulun</i> |

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

| | | |
|-----------------|---------|------------------------|
| أَنْتُمْ | Ditulis | <i>a'antum</i> |
| أَعْدَة | Ditulis | <i>u'iddah</i> |
| لَنْ شَكَرْتُمْ | Ditulis | <i>la'in syakartum</i> |

8. Kata sandang alif + lam

a) Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “al”.

| | | |
|--------|---------|------------------|
| القران | Ditulis | <i>al-Qur'ān</i> |
| القياس | Ditulis | <i>al-Qiyās</i> |

b) Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

| | | |
|--------|---------|------------------|
| السماء | Ditulis | <i>as-Samā</i> |
| الشمس | Ditulis | <i>asy-Syams</i> |

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

| | | |
|------------|---------|---|
| ذوي الفروض | Ditulis | <i>Ẓawi al-furud</i> atau <i>Ẓawil furud</i> |
| أهل السنة | Ditulis | <i>ahl as-sunnah</i> atau <i>ahlussunnah</i> |

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا ومولانا محمد وعلى آله
وأصحابه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين. اما بعد

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt. karena atas berkat rahmat serta karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Mekanisme KPR iB Faedah Menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin”. Shalawat dan salam juga peneliti haturkan kepada suri tauladan terbaik umat Nabi Muhammad saw. Beserta para sahabat, kerabat serta orang-orang yang istiqamah mengikuti petunjuknya hingga akhir zaman.

Dalam kesempatan ini tidak ada kata yang tertulis selain ungkapan rasa terima kasih yang mendalam atas segala bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada peneliti selama pembuatan skripsi ini. Ucapan terima kasih ini terutama peneliti haturkan kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang berkenan menerima dan menyetujui judul skripsi ini.
2. Bapak H. Haris Faulidi Asnawi, Lc, M.Si selaku Ketua program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

3. Ibu Dra. Hj.Nurwahidah, M.H.I. Selaku dosen pembimbing I. Dan Ibu Yulia Hafizah, M.E.I . Selaku dosen pembimbing II yang telah banyak memberikan koreksi dan pengarahan yang berharga sekali dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Seluruh dosen yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan, mendidik, dan membimbing peneliti, baik selama perkuliahan maupun sampai penyusunan skripsi ini selesai.
5. Kepala Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin dan Kepala Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
6. Kepala bagian tata usaha Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta Stafnya yang telah memberikan pelayanan yang baik sehingga memudahkan peneliti dalam segala hal administrasi yang peneliti perlukan.
7. Semua pihak yang memberikan bantuan dan motivasi yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Akhirnya peneliti berharap agar skripsi ini bermanfaat untuk kita semua dan atas segala bantuan dan bimbingan tersebut peneliti berdo'a semoga Allah swt.berkenan membalasnya dengan ganjaran pahala yang berlipat ganda. *Amin ya Rabbal 'alamin.*

Banjarmasin, 2019

Penulis

| | |
|--|------|
| DAFTAR ISI | |
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| ABSTRAK | v |
| MOTTO | iv |
| KATA PERSEMBAHAN | vii |
| PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA | viii |
| KATA PENGANTAR | xiv |
| DAFTAR ISI | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Pokok Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian | 8 |
| D. Definisi Operasional | 9 |
| E. Penelitian Terdahulu | 12 |
| F. Sistematika Pembahasan | 13 |
| BAB II LANDASAN TEORI | 15 |
| A. Pengertian Mekanisme | 15 |
| B. Pengertian Pembiayaan | 18 |
| C. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah..... | 28 |
| D. Keunggulan Kredit Kepemilikan Rumah..... | 29 |
| E. Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik..... | 36 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 56 |
| A. Jenis, dan Pendekatan Penelitian..... | 56 |
| B. Lokasi Penelitian..... | 57 |
| C. Subjek dan Objek Penelitian | 57 |
| D. Data dan Sumber Data | 58 |
| E. Metode Pengumpulan Data | 59 |
| F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data | 60 |
| G. Tahapan Penelitian | 61 |

| | |
|--|-----|
| BAB IV LAPORAN PENELITIAN DAN ANALISIS DATA | 64 |
| A. Penyajian Data | 64 |
| 1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian | 64 |
| 2. Deskripsi Hasil Penelitian | 72 |
| B. Analisis Data | 88 |
| a. Analisis Mekanisme KPR iB Faedah Menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin | 88 |
| b. Analisis Keunggulan KPR iB Faedah Menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin | 94 |
| BAB V PENUTUP | 96 |
| A. Simpulan | 96 |
| B. Saran | 98 |
| DAFTAR PUSTAKA | 100 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | |