

**PENERAPAN AKAD *AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK* PADA PRODUK KPR DI BANK SYARIAH MENGGUNAKAN TEKNOLOGI INFORMASI DALAM ERA DIGITAL**



**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelara Sarjana Ekonomi (S.E)

OLEH:

**EPAN SAPUTRA**  
**NIM. 1711140044**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU  
BENGKULU, 2021 M/ 1442 H**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Epan Saputra NIM. 1711140044

dengan Judul "Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital", Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran Pembimbing I dan Pembimbing II.

Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam Sidang *Munaqasyah* Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

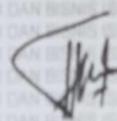
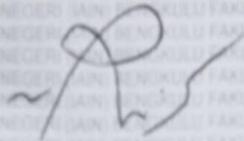
Bengkulu,

20 Juni 2021 M

10 Dzulhijjah 1442 H

Pembimbing I

Pembimbing II



**Dr. Nurul Hak, M.A.**  
NIP. 196606161995031002

**Andi Harpepen, M.Kom.**  
NIDN. 2014128401



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl Raden Patah Pagar Dewa Bengkulu Telp. (0736) 51171, 51172, 51276

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital", Oleh Epan Saputra NIM.1711140044, Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang *Munaqasyah* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 29 Juli 2021 M/ 19 Dzulhijjah 1442 H

Dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Perbankan Syariah dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (S.E.).

Bengkulu, 04 Agustus 2021 M

25 Dzulhijjah 1442 H

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Dr. Hj. Fatimah Yunus, M.A.

NIP. 196303192000032003

Penguji I

Dr. Hj. Fatimah Yunus, M.A.

NIP. 196303192000032003

Sekretaris

Aan Saef, M.M.

NIP. 198908062019031008

Penguji II

Egan Stiawan, M.M.

NIDN. 20200392001

Mengetahui,

Dekan

Dr. Asriani, M.A.

NIP. 197304121998032003





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu  
Telp. (0736) 51171, 51172, 51276 Fax. (0736) 51171 Bengkulu

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Epan Saputra  
NIM : 1711140044  
Jurusan/Program Studi : Ekonomi Islam/Perbankan Syariah

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi dengan judul "**Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital**" adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa ada bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 22 Juni 2021 M  
12 Dzulqadah 1442 H  
Mahasiswa yang menyatakan



## **MOTTO**

وَلَا تَهِنُوا وَلَا تَحْزَنُوا وَأَنْتُمْ الْأَعْلَوْنَ إِنْ كُنْتُمْ  
مُؤْمِنِينَ

Dan janganlah kamu merasa lemah, dan jangan pula bersedih hati, sebab kamu paling tinggi derajatnya, jika kamu orang yang beriman."

(QS. Ali 'Imran : 139)

Jangan menjelaskan dirimu kepada siapapun, karena yang menyukaimu tidak butuh itu. Dan yang membencimu tidak percaya itu.

(Ali bin Abi Thalib)

Diamku lebih bermakna daripada kata-kata yang tak bermakna.

So, do more action than talk.

(Epan Saputra)

## **PERSEMBAHAN**

**Alhamdulillah, ku panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan juga kesempatan yang telah di berikan sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi ini dengan penuh suka, duka, serta air mata. Segala syukur ku ucapkan kepada Mu Ya Rabb, karena telah menghadirkan orang-orang yang sangat berarti disekeliling ku. Yang selalu memberikan dukungan baik moril maupun materil, semangat serta doa, sehingga skripsi saya dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini kupersembahkan kepada :**

- ❖ Kedua orang tua ku, yaitu Bapak Kurnia dan Ibu Mesrawati, yang telah melahirkan, merawat dan membesarkan ku dengan penuh kasih sayang, yang selalu memberikan semangat ketika tubuh ini mulai lelah serta selalu mengiringi langkah ini dengan doa yang selalu dipanjatkan kepada Allah SWT. Terimakasih untuk Bapak dan Ibu atas dukungan dan kepercayaan yang selalu diberikan, doa, serta kasih sayangnya.**
- ❖ Kepada kakak, ayuk dan adikku, yaitu Eko Santoso, Lulu Nafiatul Umah dan Suci Ramadani, yang telah memberikan semangat serta segala bantuan yang telah diberikan.**

- ❖ **Seluruh keluarga besar ku, yaitu Kakek, Nenek, Mamang, Bibik dan yang lainnya yang senantiasa selalu mendoakan dan mendukung setiap langkah ku.**
- ❖ **Bapak Dr. Nurul Hak, M.A selaku pembimbing I dan Bapak Andi Harpepen, M.Kom selaku pembimbing II, yang telah bersabar dalam membimbing serta mengarahkan penulis demi terselesainya skripsi ini.**
- ❖ **Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.**
- ❖ **Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.**
- ❖ **Teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah, khususnya sahabat-sahabat ku selama di kampus Hijau ini, Erlita Intan Azhari, S.E. Fega Lianda Putri, S.E Ayu Sutriana, S.E. dan Ike Puspita Sari, S.E. yang selalu ada disetiap susah dan senang, yang selalu membantu dan selalu mewarnai hari-hari ku selama di bangku perkuliahan.**
- ❖ **Untuk sahabatku dari masa SMA sampai sekarang terimakasih atas doa dan semangatnya yang diberikan, Yola, winda, dan Sugiyono Purnomo terimakasih.**

- ❖ **Untuk teman-teman seperjuangan dalam penulisan Buku ini Arif Ainun Fajri, S.E. dan Fien Safta Rani, S.E. terima kasih atas diluangkan waktunya untuk bersama-sama menyusun Skripsi ini.**
- ❖ **Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan Skripsi ini.**
- ❖ **Untuk keluarga FEBI IAIN Bengkulu dan Almamater Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah menempah ku.**
- ❖ **Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me never quitting, for just being me at all times.**

**Terimakasih, ini sebagai bukti pada kalian yang telah memberikan dorongan, semangat, pengorbanan, kesabaran dan ketabahan, serta doanya dalam setiap jalan ku.**

## ABSTRAK

Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital

Oleh Epan Saputra NIM. 1711140044

Penulisan ini bertujuan untuk menganalisa tentang Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital. Data dan informasi yang mendukung penulisan menggunakan sumber data sekunder. Sebelum analisis data dilaksanakan, terlebih dahulu dilakukan studi pustaka yang menjadi bahan pertimbangan dan tambahan wawasan penulis mengenai lingkup kegiatan dan konsep-konsep yang tercakup dalam penulisan. Dari hasil penulisan ini ditemukan bahwa pada era digital seperti ini perkembangan teknologi ke arah serba digital saat ini semakin pesat. Pada saat ini layanan dalam bank syariah bagi tidak hanya dilakukan dengan mendatangi kantor pusat atau kantor cabang, perbankan telah mengeluarkan layanan yang berupa digital. Perbankan di indonesia tetap berupaya maju menciptakan sejumlah layanan produk berbasis digital untuk kemudahan nasabah dan calon nasabahnya. Salah satu produk yang ditawarkan Bank Syariah yaitu pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) dalam era digital menggunakan teknologi informasi berupa *web*. Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah. Saat ini Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dapat di ajukan secara digital melalui teknologi informasi berupa *web* hanya beberapa bank seperti Bank Danamon Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat diajukan langsung secara online melalui *web* yang telah disediakan oleh beberapa bank di atas.

*Kata Kunci Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik, KPR, Era Digital.*

## ABSTRACT

Implementation of Contracts *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* on Mortgage Products in Islamic Banks Using Information Technology in the Digital Age.  
By Epan Saputra NIM. 1711140044

This writing aims to analyze the application of *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Agreements on Mortgage Products in Islamic Banks Using Information Technology in the Digital Age. Data and information that support writing use secondary data sources. Before the data analysis was carried out, a literature study was carried out which became the author's consideration and additional insight regarding the scope of activities and the concepts covered in the writing. From the results of this paper, it is found that in this digital era, the development of technology towards digital is currently increasingly rapid. At this time, services in Islamic banks are not only carried out by visiting the head office or branch offices, banks have issued services in the form of digital. Banking in Indonesia continues to strive to create a number of digital-based product services for the convenience of customers and prospective customers. One of the products offered by Islamic banks is home ownership credit (KPR) financing with the *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) contract in the digital era using information technology in the form of the web. Owning a house is a dream for everyone. Home Ownership Credit (KPR) is a credit facility provided by banks to individual customers who will buy a house. Currently, Home Ownership Loans (KPR) that can be submitted digitally through information technology in the form of the web are only for a few banks, such as Bank Danamon Indonesia and Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah. Home Ownership Loans (KPR) can be applied directly online via the web provided by several banks above.

*Keywords: Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik, KPR, Digital Era.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: “Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital”. Shalawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga umat Islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik di dunia maupun di akhirat.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini ijin penulis mengucapkan rasa terima kasih teriring doa semoga amal ibadah dan mendapat balasan dari Allah SWT, kepada :

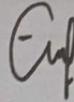
- ❖ Prof. Dr. H. Sirajuddin M, M.Ag., M.H selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
- ❖ Dr. Asnaini, M.A selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam (IAIN) Bengkulu.

- ❖ Desi Isnaini, M.A selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
- ❖ Yosy Arisandy, selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
- ❖ Dr. Nurul Hak, M.A selaku Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat, dan arahan dalam penulisan skripsi ini dengan penuh kesabaran.
- ❖ Andi Harpepen, M.Kom selaku Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat, dan arahan dalam penulisan skripsi ini dengan penuh kesabaran.
- ❖ Kedua orang tuaku yang selalu mendoakan kesuksesanku. Membantu senantiasa mendukung penulis baik secara moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- ❖ Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.
- ❖ Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
- ❖ Semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulis kedepan.

Bengkulu, 29 Juli 2021

19 Dzulhijjah 1442



Epan Saputra

1711140044

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
KATA PENGANTAR .....	xi
DAFTAR ISI .....	xiv
DAFTAR TABEL .....	xvi
DAFTAR GAMBAR .....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xviii

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	2
C. Tujuan Penulisan .....	3
D. Kegunaan Penulisan .....	3
E. Metode Penulisan .....	4
F. Sistematika Penulisan .....	5

### **BAB II AKAD IMBT (IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK) PADA PRODUK KPR DI BANK SYARIAH DALAM ERA DIGITAL**

A. Kredit Kepemilikan Rumah .....	6
B. Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik .....	11
C. Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik .....	16
D. Berakhirnya Perjanjian Ijarah Muntahiyah Bittamlik ...	19
E. Perbankan Era Digital .....	20
F. Dampak Dari Perkembangan Teknologi Era Digital ...	29

G. Transformasi Bank Gunakan Teknologi Dalam Pelayanannya .....	32
H. Penerapan Akad IMBT Pada Produk KPR Di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi .....	36
I. Tantangan Layanan Perbankan Di Era Digital .....	57

### **BAB III PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	70
B. Saran.....	73

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1 Syarat umum Pengajuan Leasing Syariah .....	43
Tabel 2.2 Syarat Permohonan Griya Faedah BRI Syariah iB.....	50
Tabel 2.3 Profil Informan dalam Penelitian .....	51

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik.....	14
Gambar 2.2 Halaman Awal Web Bank Danamon .....	45
Gambar 2.3 Halaman Menu Bisnis .....	46
Gambar 2.4 Halaman Menu Syariah Bussiness .....	46
Gambar 2.5 Halaman Menu Leasing Syariah iB .....	47
Gambar 2.6 Halaman Menu Manfaat, Biaya-Biaya Dan Syarat Umum .....	47
Gambar 2.7 Halaman Pengisian Formulir .....	48
Gambar 2.8 Halaman Awal Website BRI Syariah .....	53
Gambar 2.9 Fitur/Layanan KUR .....	54
Gambar 2.10 Fitur/Layanan Mikro Faedah .....	54
Gambar 2.11 Fitur/Layanan Griya Faedah .....	55
Gambar 2.12 Fitur/Layanan Multi Faedah .....	55
Gambar 2.13 Fitur/Layanan Purna/Pra Purna .....	56
Gambar 2.14 Verifikasi E-Mail .....	57

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Form Pengajuan Tugas Akhir
- Lampiran 2 : Surat Penunjukan Pembimbing
- Lampiran 3 : Lembar Bimbingan Pembimbing 1
- Lampiran 4 : Lembar Bimbingan Pembimbing 2
- Lampiran 5 : Bukti Plagiasi
- Lampiran 6 : Saran Penguji 1
- Lampiran 7 : Saran Penguji 2
- Lampiran 8 : Cover Buku Kelompok
- Lampiran 9 : Bukti ISBN Buku

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada era perkembangan dan pertumbuhan ekonomi secara digital, masyarakat dituntut terus untuk mengembangkan berbagai inovasi penyediaan service diberbagai bidang, diantaranya dalam kegiatan pembiayaan. Salah satu inovasi tersebut dengan ditandai adanya penyediaan layanan pembiayaan yang berbasis teknologi informasi.

Dalam dunia perbankan, perkembangan teknologi informasi membuat para perusahaan mengubah strategi bisnis dengan menempatkan teknologi sebagai unsur utama dalam proses inovasi produk jasa. Seperti halnya pelayanan *electronic transaction* (e-banking) melalui ATM, phone banking dan internet banking misalnya, merupakan bentuk-bentuk baru dari pelayanan bank yang mengubah pelayanan transaksi manual menjadi pelayanan transaksi yang berdasarkan teknologi.

Melalui penggunaan teknologi, bank syariah bisa menjangkau lebih banyak nasabah di sebaran lokasi yang lebih luas karena layanan perbankan tidak lagi dibatasi oleh tempat. Selain itu, inovasi layanan yang memanfaatkan teknologi dapat menunjukkan bahwa bank syariah memiliki layanan tidak kalah lengkap dan mumpuni dibanding bank

konvensional sehingga dapat menarik banyak calon nasabah baru.

Salah satu produk yang ditawarkan Bank Syariah yaitu pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT).

Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlindung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarganya. Namun sayangnya, untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah. Seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Maka dari penulis tertarik untuk menulis skripsi yang berjudul **“Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital”**

## **B. Rumusan Masalah**

Dari berbagai uraian di atas dapat ditarik rumusan masalah yang akan penulis rangkum adalah:

Bagaimana Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital ?

### **C. Tujuan Penulisan**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, maka tujuan yang hendak dicapai oleh penulis adalah:

Untuk mengetahui Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital ?

### **D. Kegunaan Penulisan**

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya:

#### 1. Manfaat teoritis

Skripsi ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital pada perusahaan sektor perbankan khususnya perbankan syariah, serta juga diharapkan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan yang secara teoritis dipelajari di bangku perkuliahan.

#### 2. Manfaat praktis

##### a. Bagi penulis

Skripsi ini diharapkan dapat menjadi sarana yang bermanfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan penulis tentang Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk

KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital Bagi pembaca.

b. Bagi perusahaan keuangan

Skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan perbankan syariah dalam menghadapi Era Digital ini.

### **E. Metode Penulisan**

Data dan informasi yang mendukung penulisan menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder adalah suatu data yang di peroleh dari pihak lain, data sekunder tersebut dapat di peroleh dengan melakukan penelusuran pustaka, pencarian sumber-sumber yang relevan dan pencarian data melalui internet. Data dan informasi yang digunakan yaitu data dari skripsi, media elektronik, dan beberapa pustaka yang relevan. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu:

1. Sebelum analisis data dilaksanakan, terlebih dahulu dilakukan studi pustaka yang menjadi bahan pertimbangan dan tambahan wawasan untuk penulis mengenai lingkup kegiatan dan konsep-konsep yang tercakup dalam penulisan.
2. Untuk melakukan pembahasan analisis dan sintesis data-data yang diperoleh, diperlukan data referensi yang digunakan sebagai acuan, dimana data tersebut dapat

dikembangkan untuk dapat mencari kesatuan materi sehingga diperoleh suatu solusi dan kesimpulan.

## **F. Sistematika Penulisan**

### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, kegunaan penulisan, metode penulisan dan sistematika penulisan.

### **Bab II Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai hasil Kredit Kepemilikan Rumah, Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik, Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik, Berakhirnya Perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik, Perbankan Era Digital, Dampak dari Perkembangan Teknologi Era Digital, Transformasi Bank Gunakan Teknologi dalam Pelayanannya, Penerapan Akad IMBT Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi, Tantangan Layanan Perbank di Era Digital

### **Bab III Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini terdapat kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian yang dilakukan dan saran dari hasil penelitian yang nantinya akan berguna untuk penelitian selanjutnya.

## **BAB II**

### **AKAD AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK PADA PRODUK KPR DI BANK SYARIAH DALAM ERA DIGITAL**

#### **A. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)**

Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlindung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarganya. Namun sayangnya, untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah. Seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang.<sup>1</sup>

Maka dari itu dengan bertambahnya kepadatan penduduk maka pembangunan pemukiman semakin pesat, harga rumah semakin mahal. Maka, bank menggunakan kesempatan ini dengan memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar masyarakat dapat memiliki rumah secara mudah, apalagi dengan maraknya bank syariah, kini perbankan mempunyai dua opsi untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu KPR syariah dari bank syariah yang

---

<sup>1</sup> Nabila Fatmasari, *Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat)*, Jurnal Akuntansi AKUNESA, Vol. 1, No. 3, (2013), hlm. 1

dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dan KPR konvensional dari bank lainnya.<sup>2</sup>

Berbicara tentang Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.<sup>3</sup> Dalam hal ini Kredit Pemilikan Rumah secara umum dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

a. KPR Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibuat oleh Bank dan merupakan salah satu program dari pemerintah, untuk dijadikan fasilitas dalam pembelian rumah sederhana bagi yang mempunyai penghasilan rendah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang

---

<sup>2</sup> Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah)*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Vol. 2, No. 1, Januari 2018, hlm. 108

<sup>3</sup> Hibatullah Fauzan Takalamingan, David P.E. Saerang, Meily Y.B Kalalo, *Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado*, Jurnal Riset Akuntansi Going Concern, Vol. 13, No. 4, (2018), hlm. 832

diberikan.<sup>4</sup> Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan bantuan pembangunan dan perolehan rumah.

Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Syarat-syarat yang wajib dipenuhi pihak calon debitur untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi adalah: Warga Negara Indonesia, memiliki E-KTP, tidak memiliki rumah, belum pernah memperoleh subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari pemerintah, memiliki NPWP, memiliki SPT tahunan, dan memiliki penghasilan dibawah Rp 4.000.000.<sup>5</sup>

b. KPR Non Subsidi

KPR non subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada

---

<sup>4</sup> Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah)*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Vol. 2, No. 1, Januari 2018, hlm. 111.

<sup>5</sup> Hibatullah Fauzan Takalamingan, David P.E. Saerang, Meily Y.B Kalalo, *Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado*, Jurnal Riset Akuntansi Going Concern, Vol. 13, No. 4, (2018), hlm. 835.

bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi menjadi dua yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah.<sup>6</sup>

a) Perjanjian KPR dengan Sistem Konvensional

Perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPdata antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

b) Perjanjian KPR dengan Sistem Syariah

Berbeda dengan perjanjian KPR dengan sistem konvensional, perjanjian KPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian didalam KUHPdata, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur didalam fatwa MUI terkait perjanjian

---

<sup>6</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK (2017).

pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR Syariah diantaranya adalah murabahah, istishna, mudharabah, dan Musyarakah mutanaqisah. Terkait dengan perjanjian-perjanjian tersebut berikut adalah penjelasannya:

1. Perjanjian KPR dengan skema jual beli (*Murabaha, Istishna*)

Secara umum, akad yang sering digunakan dalam KPR adalah Murabahah (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun. KPR dengan perjanjian murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan Margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Ada juga yang menambahkan perjanjian wakalah dalam KPR syariah ini.

Selain perjanjian murabahah ada pula perjanjian KPR dengan Skema jual-beli lainnya, yaitu perjanjian istishna. Perjanjian Istishna yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula.

## 2. Perjanjian KPR dengan skema sewa (*Ijarah*)

Skema ini memberi pilihan kepada nasabah untuk menyewa rumah yang akhirnya dapat dimiliki hingga akhir masa sewa. Dalam skema ini, harga sewa ditentukan secara berkala berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Pada umumnya skema ini digunakan untuk KPR berjangka waktu panjang misalnya 15 tahun. Pada akhir tahun jatuh tempo, nasabah dapat membeli rumah yang disewa.

## 3. Perjanjian KPR dengan skema sewa beli (*Ijarah Muntahiya Bittamlik/IMBT*)

Skema lain yang saat ini banyak diminati adalah skema PPR kepemilikan bertahap. Bank dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikannya melalui angsuran setiap bulannya, sementara bank secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya, sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah.

### **B. Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik**

Keberadaan lembaga keuangan yang menawarkan berbagai bentuk fasilitas pembiayaan untuk lebih memperluas penyediaan pembiayaan alternatif bagi dunia usaha dalam sistem perekonomian modern sangatlah

dibutuhkan. Lembaga pembiayaan diperlukan guna mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi sehingga dapat memberikan alternatif yang lebih banyak bagi pengembangan sektor usaha.<sup>7</sup>

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada nasabah berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.<sup>8</sup>

*Al-Bai wal Ijarah Muntahiya Bittamlik*<sup>9</sup> atau yang sering ditemukan dalam pembiayaan bank syariah dengan nama lain *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau

---

<sup>7</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 331.

<sup>8</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 105.

<sup>9</sup> Adiwarmanto A. Karim dalam bukunya menjelaskan *Al-Bai wal Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *Al-Bai* dan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.<sup>10</sup>

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah.<sup>11</sup> Pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No. 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 pasal 1 “*Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat atau hunian dan sarana pembinaan keluarga*”. Dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit. Selain itu ada pula beberapa perbankan syariah yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada produk KPR.<sup>12</sup>

Adapun Skema Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Bank Syariah dalam Produk Pembiayaan KPR:<sup>13</sup>

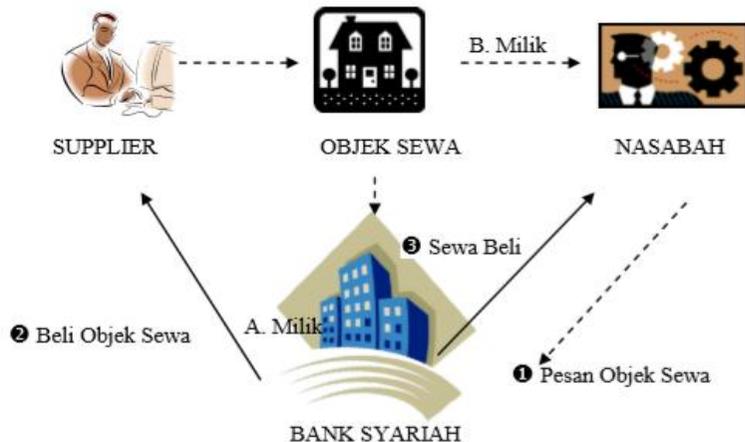
---

<sup>10</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 103.

<sup>11</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Kredit Pemilikan Rumah*, Diambil dari Sumber : <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47> , Pada tanggal 24 Mei 2021 Pukul 10.59.

<sup>12</sup> Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa’i, *Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiya B it Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi*, Falah: Jurnal Ekonomi Syariah 2.2 (2017), hlm 157.

<sup>13</sup> Ali Syukron, *Implementasi Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT) Di Perbankan Syariah*, Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam 2.2 (2012), hlm. 84-85.

**Gambar. 2.1.****Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik**

1. Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) pemilikan rumah. Bank Syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah Developer.
2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
3. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka Bank Syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan bank. Jika terjadi kesepakatan, calon

nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (wa'ad) untuk melakukan transaksi IMBT dengan Bank Syariah.

4. Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah).
5. Nasabah dan Bank Syariah melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip IMBT dengan janji (wa'ad) dari Bank Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
6. Developer sebagai wakil Bank (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (Nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
7. Nasabah membayar kewajiban ke Bank Syariah sesuai jadwal yang disepakati.
8. Sesuai kesepakatan di awal akad, Bank Syariah dan Nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
9. Di akhir masa IMBT, Bank Syariah merealisasikan janjinya (wa'ad) dengan melepaskan kepentingan atas

rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban Nasabah dilunasi.

### **C. Implementasi Perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik**

Pada Bab sebelumnya telah disebutkan bahwa produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad sewa-menyewa terdiri dari sewa murni dan sewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan atau dikenal dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara sewa menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa ijarah. Dari sisi ijarah, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa (ijarah), sebelum transaksi jual beli dilakukan.<sup>14</sup>

Dalam hal ini, implementasi IMBT juga diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPBS pada tanggal 17 Maret 2008, poin III.7. yaitu:

---

<sup>14</sup> Harun Santoso dan Anik, *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam 1.02 (2015), hlm. 112.

- a. Bank sebagai pemilik objek sewa juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa`ad*) untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah penyewa sesuai kesepakatan,
- b. Bank hanya dapat memberikan janji (*wa`ad*) untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa setelah objek sewa secara prinsip dimiliki oleh bank,
- c. Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis,
- d. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh Bank dan nasabah penyewa, dan
- e. Dalam hal nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau pada akhir periode pembiayaan atas dasar akad IMBT.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Surat Edaran Bank Indonesia NO. 10/14/DPbs 17 Maret 2008*, diambil dari sumber : <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/regulasi/peraturan-perbankan-syariah-pbi-dan-sebi/Pages/surat-edaran-bank-indonesia-nomor-10-14-dpbs-3.aspx>, Pada tanggal 21 Mei 2021 Pukul 09.48.

Sedangkan berdasarkan SOP yang disampaikan oleh Bank Syariah, tahapan pelaksanaan IMBT adalah sebagai berikut :

- a. Adanya permintaan untuk menyewa beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah,
- b. Wa'ad antara bank dan nasabah untuk menyewa beli barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati,
- c. Bank syariah mencari barang yang diinginkan untuk disewa beli oleh nasabah,
- d. Bank syariah membeli barang tersebut dari pemilik barang,
- e. Bank syariah membayar tunai barang tersebut,
- f. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syariah,
- g. Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa beli,
- h. Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran,
- i. Barang diserahkan dari bank syariah kepada nasabah, dan
- j. Pada akhir periode, dilakukan jual beli antara bank syariah dan nasabah.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 223-225.

#### **D. Berakhirnya Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik**

Bank syariah merupakan pemilik objek akad IMBT sebagai pihak yang menyewakan barang kepada nasabah. Baik bank syariah dan nasabah merupakan orang yang mampu melaksanakan akad IMBT yaitu cakap dalam perbuatan hukum. Selain itu, mengenai objek akad yang disewakan kepada *musta'jir* merupakan hak milik dari pihak *mu'jir* selama masa sewa. Setelah masa sewa berakhir terjadi pemindahan hak milik kepada nasabah dengan cara jual beli atau hibah.<sup>17</sup> Kontrak *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) merupakan kontrak sewa yang terikat dengan jangka waktu. Di dalam transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berakhir dalam beberapa hal, sebagai berikut:

- a. Masa kontrak berakhir, dan pembayaran sewa dilakukan sesuai dengan perjanjian.
- b. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa membayar seluruh biaya sewa dengan kontrak. Bank syariah akan memberikan diskon karena penyewa membayar biaya sewa lebih cepat dibanding sewa pembayaran sesuai dengan perjanjian. Besarnya diskon tergantung kebijakan bank syariah.
- c. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa tidak lagi membayar sewa. Dalam hal ini terjadi wanprestasi yang

---

<sup>17</sup> Nasrullah Ali Munif, *Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia, An Nisbah, Vol. 03, No. 02, April 2017, hlm. 264*

dilakukan oleh penyewa (nasabah), sehingga objek sewa bisa diambil oleh bank syariah.

- d. Objek sewa hilang, apabila objek sewa hilang, maka pelunasan dilakukan oleh Asuransi yang menutup atas kerugian karena kehilangan dan atau kerusakan objek sewa-menyewa.<sup>18</sup>

### **E. Perbankan Era Digital**

Perkembangan teknologi ke arah serba digital saat ini semakin pesat. Pada era digital Seperti ini, manusia secara umum memiliki gaya hidup baru yang tidak bisa dilepaskan dari Perangkat yang serba elektronik. Teknologi menjadi alat yang mampu membantu sebagian Besar kebutuhan manusia. Teknologi telah dapat digunakan oleh manusia untuk Mempermudah melakukan apapun tugas dan pekerjaan. Peran penting teknologi inilah yang Membawa peradaban manusia memasuki era digital.<sup>19</sup>

Era digital adalah sebuah masa atau zaman dimana hampir seluruh bidang dalam tatanan kehidupan sudah dibantu dengan teknologi digital. Era digital adalah era yang serba menggunakan teknologi.<sup>20</sup> Era digital telah membawa berbagai perubahan yang baik sebagai dampak positif yang

---

<sup>18</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenamedia Gruop, 2011), hlm. 171-172.

<sup>19</sup> Wawan Setiawan, *Era Digital dan Tantangannya*, Universitas Pendidikan Indonesia, 2017, hlm: 1

<sup>20</sup> Diveddigital, *Apa itu Era Digital? Mengetahui Arti dan Dampak Era Digitalisasi*, diakses dari <https://diveddigital.id/apa-itu-era-digital/>, pada tanggal 09 Mei 2021 Pukul 19.48.

Bisa gunakan sebaik-baiknya. Namun dalam waktu yang bersamaan, era digital juga Membawa banyak dampak negatif, sehingga menjadi tantangan baru dalam kehidupan Manusia di era digital ini. Tantangan pada era digital telah pula masuk ke dalam berbagai Bidang seperti politik, ekonomi, sosial budaya, pertahanan, keamanan, dan teknologi Informasi itu sendiri.<sup>21</sup>

Digital banking, inovasi awal memahami gap layanan dan potensi pemanfaatan teknologi yang demikian besar, perbankan pun melahirkan mobile dan internet banking yang terbukti efektif dalam memperluas jangkauan layanan, menyasati tantangan geografis. Inovasi tersebut juga berhasil menciptakan efisiensi serta membuka opsi terhadap lebih banyak pilihan produk dan layanan perbankan, seiring dengan digemarinya masyarakat cara-cara pemasaran online. Digitalisasi yang pesat membuat dunia perbankan mengubah strategi bisnisnya dengan menempatkan teknologi sebagai unsur utama dalam proses inovasi produk dan jasanya. Dengan adanya jaringan teknologi informasi yang makin canggih ini, maka hubungan antar bank dengan nasabahnya menjadi lebih dekat, hemat, efisien, cepat dan murah.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Wawan Setiawan, *Era Digital dan Tantangannya*, Universitas Pendidikan Indonesia, 2017, hlm: 1

<sup>22</sup> Abdus Salam Dz, *Inkulusi Keuangan Perbankan Syariah Berbasis Digital Banking: Optimalisasi dan Tantangan*, Al-Amwal: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah 10.1 (2018), hlm. 64.

Begitu pula saat ini hampir semua perusahaan-perusahaan sudah menggunakan bantuan teknologi tidak terkecuali dunia perbankan, bank-bank berusaha menawarkan layanan dengan akses kemudahan dan kecepatan dalam bertransaksi dengan teknologi yang disebut digital banking.<sup>23</sup>

Menurut Lev Monovich, teori digital selalu berkaitan erat dengan media, karena media terus berkembang seiring dengan majunya teknologi dari media lama sampai media terbaru, sehingga mempermudah manusia dalam segala bidang yang berkaitan dengan Teori Digital.<sup>24</sup>

Salah satu layanan online di dalam perbankan yang sangat penting bernama *E-Banking* karena dengan perkembangan teknologi inilah banyak memberikan keuntungan bagi nasabah maupun bank, salah satunya memberikan kemudahan transaksi dan informasi untuk nasabah di era digital.<sup>25</sup>

Perbankan di Indonesia tetap berupaya maju menciptakan sejumlah layanan produk berbasis digital untuk

---

<sup>23</sup> Asti Marlina dan Fanny Humairah, *Peran Digital Banking Dalam Meningkatkan Kepuasan Nasabah Kredit (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara Syariah)*, Moneter: Jurnal Keuangan dan Perbankan, Vol. 6, No. 2, Oktober 2018, hlm. 38

<sup>24</sup> Rustam aji, *Digitalisasi, Era Tantangan Media (Analisis Kritis Kesiapan Fakultas Dakwah dan Komunikasi Menyongsong Era Digital)*, Islamic Communication Journal, Vol. 01, No. 01, Mei-Oktober 2016, hlm. 44

<sup>25</sup> Asti Marlina dan Fanny Humairah, *Peran Digital Banking Dalam Meningkatkan Kepuasan Nasabah Kredit (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara Syariah)*, Moneter: Jurnal Keuangan dan Perbankan, Vol. 6, No. 2, Oktober 2018, hlm. 38

kemudahan dan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan aturan berlaku.<sup>26</sup>

Sementara itu Otoritas Jasa Keuangan berpendapat bahwa layanan perbankan dapat dilakukan secara mandiri (self-service) melalui smartphone tanpa harus mendatangi kantor bank yaitu:

a. Phone Banking

Phone Banking adalah sebuah layanan yang memungkinkan nasabah untuk mendapatkan informasi dan transaksi perbankan dengan cara menghubungi nomor telepon tertentu dari bank. Layanan phone banking ini merupakan salah satu dari perkembangan teknologi call center. Ada dua jenis layanan Phone Banking yang ada saat ini, yaitu yang dilayani oleh Customer Service bank tersebut dan yang dilayani oleh mesin IVR (Interactive Voice Response) atau mesin penjawab<sup>27</sup>. Pada umumnya layanan phone banking dapat diakses selama 24 jam sehingga nasabah dapat menggunakannya dimana saja dan kapan saja. Fitur phone banking antara lain informasi perbankan misalnya informasi suku bunga, kurs, info produk bank, lokasi

---

<sup>26</sup> Fathyatul Husna, *Wajah Ekonomi 4.0: Perbankan Syariah Digital, Peningkatan Data Saing Dan Strategi Dakwah Islam*, Idarotunah 3.1, (2020), Hlm. 61

<sup>27</sup> Diambil dari sumber: <https://finance.detik.com/consumer-banking/d-127744/perbedaan-phone-banking-dengan-mobile-banking>, Pada tanggal 03 Juni 2021 Pukul 00.20.

ATM dan kantor cabang, transaksi perbankan misalnya informasi saldo, pembayaran tagihan listrik, telepon pasca bayar, kartu kredit, pemindahbukuan, transfer antar bank, pembelian isi ulang pulsa, mutasi rekening, perubahan PIN dan data nasabah.

b. SMS Banking

Layanan perbankan yang bisa digunakan untuk bertransaksi tanpa harus ke Teller atau ATM adalah SMS banking. Jenis transaksi yang bisa dilakukan dengan SMS banking adalah cek saldo, bayar tagihan listrik, transfer, dan yang lainnya. Kelebihan SMS banking dibanding *Mobile Banking* dan *Internet Banking* adalah tidak membutuhkan jaringan internet, SMS banking lebih memudahkan bagi nasabah yang tinggal di daerah yang kesulitan akses internet. Kelebihan lain dari SMS banking adalah hanya dengan mengirimkan kode ke nomor yang sudah ditentukan oleh pihak bank untuk mendapatkan layanan transaksi. Keamanan dengan menggunakan layanan SMS banking juga bisa lebih terjaga karena setiap data yang selesai dikirimkan kepada operator bisa langsung dihapus, transaksi yang dilakukan juga lebih bebas gangguan masalah koneksi internet asalkan punya pulsa yang cukup untuk melakukan SMS

maka fitur layanan ini bisa dilakukan dimanapun dan kapanpun.<sup>28</sup>

c. M-Banking (*Mobile Banking*)

*Mobile Banking* adalah fasilitas layanan dalam pemberian kemudahan akses maupun kecepatan dalam memperoleh informasi terkini dan transaksi finansial secara real time. *Mobile banking* dapat diakses oleh nasabah perorangan melalui ponsel yang memiliki teknologi GPRS. Produk layanan mobile banking (M-banking). Layanan M-banking membuka kesempatan bagi nasabah untuk melakukan transaksi perbankan melalui perangkat *Handphone* atau *personal Data Assistant* (PDA) dengan penyediaan fasilitas yang hampir sama dengan ATM, kecuali uang *cash*.<sup>29</sup>

d. E-Banking (*Electronic Banking*)

E-Banking adalah layanan perbankan yang dilakukan secara elektronik. Jenis-jenis layanan E-Banking pada umumnya antara lain: ATM/Kartu Debit,

---

<sup>28</sup>Bank Danamon, *Perbandingan SMS, Mobile dan Internet banking*, diambil dari sumber: <https://www.danamon.co.id/id/Tentang-Danamon/BeritaDanamon/Article/2019/07/23/09/07/23/09/10/SMS-Banking-Mobile-Banking-dan-Internet-Banking-Apa-Bedanya>, Pada tanggal 02 Juni 2021 Pukul 23.40

<sup>29</sup> Rian Maulana, Iskandar dan Masrura Mailany, Pengaruh Penggunaan Mobile Banking Terhadap Minat Nasabah Dalam Bertransaksi Menggunakan Technology Acceptance Model, *Cyberspace: Jurnal Pendidikan Teknologi Informasi* 2.2 (2019), hlm. 147-148.

Kartu Kredit, Telebanking/Phone Banking, SMS Banking, Mobile Banking, dan Internet Banking.<sup>30</sup>

e. I-Banking (*Internet Banking*)

*Internet Banking* merupakan salah satu layanan jasa perbankan yang memungkinkan nasabah untuk memperoleh informasi dan melakukan transaksi perbankan dengan memanfaatkan jaringan internet melalui website milik bank.

*Internet Banking* mempunyai tiga tingkatan definisi berdasarkan yang ditawarkan bank kepada nasabah yaitu sebagai berikut:

Tingkat *Entry*, Merupakan definisi yang paling sederhana, dimana pada tingkatan ini hanya terdapat informasi statistik mengenai bank yang bersangkutan, jasa atau produk apa saja yang ditawarkan oleh bank dan juga pelayanan dasar seperti perkiraan pembayaran pinjaman. Pada tingkatan ini, hanya menampilkan situs yang bagus pada web browser.

Tingkat *Intermediate*, Pada tingkatan ini menawarkan seluruh layanan informasi keuangan seperti yang ditawarkan pada tingkat entry dan ditambah dengan layanan interaktif dasar dengan kemampuan dasar yaitu

---

<sup>30</sup> Decky Hendarsyah, *Keamanan Layanan Internet Banking Dalam Transaksi Perbankan*, diambil dari sumber: <https://www.stiesyariah bengalis.ac.id/kolompikiran-18-keamanan-layanan-internet-banking-dalam-transaksi-perbankan.html>, Pada tanggal 02 Juni 2021 Pukul 21.37.

antara lain: perhitungan pembayaran kredit dan kemampuan untuk menampilkan rincian simpanan nasabah.

Tingkat *Advanced*, Pada tingkatan ini Internet Banking dapat didefinisikan sebagai tingkat yang paling lengkap layanannya, dimana layanan yang ditawarkan adalah seluruh fungsionalitas dan keamanan. Pada tingkatan ini nasabah bank dapat melakukan transfer dana antar bank, membayar tagihan dan membuka simpanan baru.<sup>31</sup>

Selain itu *Internet Banking* juga memberikan fasilitas yang pada umumnya hampir sama dengan fasilitas yang terdapat pada kegiatan transaksi tradisional di bank, yang membedakannya adalah kalau Internet banking transaksi dapat diakses melalui Internet kapanpun dan dimanapun berada sedangkan transaksi tradisional harus di bank. Fasilitas Internet Banking secara umum terbagi atas dua bagian yaitu:

1. Fasilitas Non Transaksional, merupakan suatu fasilitas yang digunakan hanya untuk melihat rekening atau melakukan kegiatan administrasi dan tidak tercatat dalam transaksi rekening.

---

<sup>31</sup> Decky Hendarsyah, *Keamanan Layanan Internet Banking Dalam Transaksi Perbankan*, diambil dari sumber: <https://www.stiesyariah bengalis.ac.id/kolompikiran-18-keamanan-layanan-internet-banking-dalam-transaksi-perbankan.html>, Pada tanggal 02 Juni 2021 Pukul 21.37.

2. Fasilitas Transaksional, merupakan suatu fasilitas yang langsung berhubungan dengan rekening dan setiap transaksi tercatat ke dalam rekening.<sup>32</sup>

Setiap layanan yang diberikan oleh bank mempunyai manfaat, baik untuk bank itu sendiri maupun untuk nasabahnya. Manfaat Internet Banking adalah sebagai berikut:

- a. Bagi bank dapat mengurangi biaya operasional seperti: biaya kertas, biaya percetakan, biaya alat tulis dan lain-lain.
- b. Mempermudah nasabah bank, dimana nasabah tidak perlu datang ke bank atau mesin ATM untuk melakukan transaksi seperti cek saldo, transfer, cek transaksi, membayar tagihan dan lain-lain kecuali untuk transaksi setoran tunai atau penarikan tunai. Sebagai contoh: nasabah bank yang mempunyai usaha online, dimana ketika pelanggan atau kliennya mentransfer uang langsung dapat di cek transaksi transfer masuk atau tidaknya pada waktu itu juga tanpa perlu datang ke bank atau ke mesin ATM. Kemudian contoh lainnya: nasabah bank dapat melakukan pembayaran atau transfer dari transaksi

---

<sup>32</sup> Decky Hendarsyah, Keamanan Layanan Internet Banking Dalam Transaksi Perbankan, diambil dari sumber: <https://www.stiesyariah bengalis.ac.id/kolompikiran-18-keamanan-layanan-internet-banking-dalam-transaksi-perbankan.html>, Pada tanggal 02 Juni 2021 Pukul 21.37.

online atau berbelanja online meskipun pada waktu bank tutup atau libur.

- c. Bagi bank dapat mengurangi jumlah karyawan atau staf operasional sehingga penggunaan ruangan lebih dapat diefisienkan.
- d. Bank dapat melebarkan jangkauannya ke seluruh dunia sehingga nasabah dapat berhubungan dengan bank dari manapun di seluruh dunia dengan waktu tidak terbatas.<sup>33</sup>

#### **F. Dampak Dari Perkembangan Teknologi Era Digital**

Perkembangan digitalisasi perbankan secara langsung akan berdampak pada industri perbankan. Perubahan pertama yang akan berdampak pada industri perbankan adalah perilaku nasabah yang berpindah dari aktivitas transaksi konvensional, seperti pergi langsung ke bank untuk menabung, beralih ke transaksi digital. Hal yang paling dikhawatirkan adalah dengan digitalisasi sejumlah pekerjaan terkait perbankan contohnya teller akan kehilangan pekerjaannya.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Decky Hendarsyah, *Keamanan Layanan Internet Banking Dalam Transaksi Perbankan*, diambil dari sumber: <https://www.stiesyariah bengalis.ac.id/kolompikiran-18-keamanan-layanan-internet-banking-dalam-transaksi-perbankan.html>, Pada tanggal 02 Juni 2021 Pukul 21.37.

<sup>34</sup> Nirmala Aninda, *Ini Dampak Digitalisasi Perbankan Menurut Chatib Basri*, Diambil dari sumber: <https://m.bisnis.com/amp/read/20180205/90/734723/ini-dampak-digitalisasi-perbankan-menurut-chatib-basri>, pada tanggal 02 Juni 2021 Pukul 11.05.

Ada pengaruh positif dan negatif jika perbankan beralih ke digital. Peralihan perbankan ke digital mendukung tumbuhnya industri berbasis digital yang lain. Hal itu positif bagi perekonomian terutama dalam hal efisien dalam hal bertransaksi. Perusahaan juga bisa lebih efisien secara biaya, sehingga bisa menurunkan BOPO (Belanja Operasional Terhadap Operasional). Perbankan dapat menekan harga suku bunga pinjaman. Hal itu akan menjadi daya tarik nasabah karena bunga yang diberikan tidak lagi besar. Sedangkan pengaruh negatif perbankan tidak mendapatkan pendapatan berbasis komisi (*Fee Based Income*) yang besar jika dibandingkan sebelum beralih ke digital. Dengan digitalisasi, perbankan hanya bisa memaksimalkan jumlah transaksi nasabahnya. Terkait memaksimalkan jumlah transaksi nasabah, dengan digital perbankan akan tetap bisa memberi pelayanan, meski kantor cabang tutup pada hari-hari tertentu. Nailul Huda mengatakan, salah satu dampak dari digitalisasi adalah pengurangan jumlah teller. Semakin banyak mesin ATM setor tunai, dapat mengikis fungsi dan peran profesi tersebut. Selain itu seiring semakin hilangnya profesi seperti teller karena dampak digitalisasi, akan muncul keahlian atau pekerjaan baru yang akan sangat dibutuhkan. Misalnya, tenaga informasi dan teknologi, programer, dan analisis data.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Ardiansyah Fadli, *Strategi Dan Dampak Transformasi Perbankan Di Era*

Dampak negatif yang terjadi di era digital seperti alat pembayaran non tunai dapat menimbulkan dampak negatif dikarenakan penggunaan alat pembayaran non tunai secara luas selain memberikan dampak yang positif dan dapat juga menimbulkan dampak negatif. Seperti resiko keamanan dan *Information Technology* yang digunakan, hal ini dapat dilakukan dengan berbagai cara seperti menciptakan produk palsu dan mencuri data pengguna, selain itu penggunaan alat pembayaran non tunai secara luas berkemungkinan menimbulkan implikasi terhadap kebijakan moneter, agar penggunaan alat pembayaran non tunai tidak memberikan dampak negatif, bank sentral harus mempertimbangkan kebijakan dalam penerbitan izin yang dibatasi pada bank atau lembaga keuangan yang sehat sehingga akan memudahkan proses pengawasan. Selanjutnya, dengan adanya perkembangan di era digital keterbiasaan nasabah melakukan transaksi untuk pergi ke bank semakin memudar akibat adanya perkembangan transaksi di era digital, berkurangnya kegiatan operasional karyawan perbankan di bagian front office (customer service, teller, akuntan, dll), dengan adanya fintech di era digital seperti sekarang maka peran dunia perbankan.

## G. Transformasi Bank Menggunakan Teknologi Dalam Pelayanannya

Teknologi berasal dari bahasa Yunani, dimana kata *techne* yang berarti keahlian dan *logia* yang berarti pengetahuan. Teknologi merupakan sarana atau media yang sifatnya dapat memudahkan pekerjaan manusia.<sup>36</sup> Revolusi teknologi dan informasi menawarkan sejumlah kemudahan bagi masyarakat dari berbagai kalangan. Pemanfaatan teknologi ini sudah banyak digunakan oleh berbagai instansi pemerintahan, institusi swasta, perdagangan, pendidikan, bisnis, dan berbagai sektor lainnya. Salah satu sektor perekonomian yang sangat membutuhkan penggunaan teknologi adalah industri perbankan.<sup>37</sup>

Industri perbankan mengambil peran penting dalam digitalisasi keuangan, semakin tingginya persaingan di industri jasa keuangan maka semakin mendorong industri perbankan untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada nasabah berbasis digital. Untuk mendukung digitalisasi sistem keuangan, industri perbankan dapat melakukan *interlink* dengan *financial technology* (Fintech).<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Dian Febriyani dan Ida Mursidah, *Ekonomi dan Perbankan Syariah Di Tengah Era Digital*, Muamalatuna 12.2 (2021), hlm. 2.

<sup>37</sup> Fathayatul Husna, *Wajah Ekonomi 4.0 : Perbankan Syariah Digital, Peningkatan Daya Saing dan Strategi Dakwah Islam*, Idarotuna 3.1 (2020), hlm. 59-60.

<sup>38</sup> Nida Sahara, *Pandemi Covid-19 Ajang Transformasi Digital Banking*, diambil dari sumber : <https://investor.id/finance/pandemi-covid19-ajang-transformasi-digital-banking> , Pada tanggal 26 Mei 2021 Pukul 09.43.

Bank Indonesia menerbitkan *Consultative Paper* (CP) mengenai standar *Open API* dalam rangka *open banking* dan *interlink bank* dengan *fintech* bagi Penyelenggaraan Jasa Sistem Pembayaran (PJSP) sebagai langkah implementasi Visi 2 dan Visi 3 *Blueprint* Sistem Pembayaran Indonesia (BSPI) 2025.

Ditengah arus digitalisasi ekonomi dan keuangan yang berlangsung cepat, implementasi *open banking* merupakan suatu kebutuhan guna menjaga *level of playing field* yang setara antara bank dan *fintech*, seraya mendorong inovasi dan kompetisi serta memperluas akses keuangan masyarakat. Dukungan terhadap penerapan *open banking*, sebagai bagian dari transformasi digital sektor perbankan merupakan inisiatif Bank Indonesia yang ditujukan untuk mendorong akselerasi dan mengoptimalkan ekonomi keuangan digital. Perkembangan digitalisasi keuangan serta semakin meningkatnya peran pelaku non bank (termasuk *fintech*) tersebut menuntut perbankan untuk bertransformasi secara utuh (*end to end*) guna dapat tetap menjaga peran dan kedudukannya sebagai lembaga intermediasi utama di sistem keuangan, sekaligus media transmisi kebijakan moneter dalam era ekonomi digital. Transformasi tersebut merupakan suatu keniscayaan guna meningkatkan kemampuan perbankan dalam menyediakan layanan keuangan digital yang dapat meningkatkan *customer experience* sehingga

dapat menjaga loyalitas konsumen dan daya saing perbankan.<sup>39</sup>

Untuk mendukung digitalisasi perbankan, Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan Surat Edaran terkait transformasi digital berupa Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.03/2018 tentang Penyelenggaraan Layanan Perbankan Digital Oleh Bank Umum.

Adapun fasilitas layanan dalam perbankan berbasis digital sebagai berikut:<sup>40</sup>

a. E-Loan

E-loan atau sering disebut persetujuan pemberian kredit baru merupakan layanan yang digunakan oleh para pegawai staf kredit khususnya Financing Administration berupa sistem dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang baru diajukan oleh nasabah.

b. E-Coll

Penagihan / pembinaan kredit baru, E-coll atau Elektronik Collection merupakan suatu sistem yang digunakan oleh para pegawai unit collection guna memonitoring kinerjanya setiap hari, fungsi sistem ini

---

<sup>39</sup> Bank Indonesia, Standar Open API dan Interlink Bank dengan Fintech bagi Penyelenggara Jasa Sistem Pembayaran, diambil dari sumber : <https://www.bi.go.id/id/publikasi/kajian/Pages/Standar-Open-API-dan-intelink-Bank-dengan-Fintech-bagi-Penyelenggara-Jasa-Sistem-Pembayaran.aspx> , Pada tanggal 26 Mei 2021 Pukul 10.06.

<sup>40</sup> Asti Marlina dan Fanny Humairah, *Peran Digital Banking Dalam Meningkatkan Kepuasan Nasabah Kredit (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara Syariah)*, Moneter: Jurnal Keuangan dan Perbankan, Vol. 6, No. 2, Oktober 2018, hlm: 40

sebagai salah satu sarana untuk melihat laporan pembiayaan para nasabah dibank tersebut untuk nantinya di lakukan penagihan kepada nasabah yang bermasalah atas pembiayaannya.

Menurut Biro Riset Infobank seperti disampaikan oleh Eko B. Supriyanto, Direktur Biro Riset Infobank pada acara talkshow bertajuk “*Transformasi Layanan Perbankan Digital Menembus Era Digital*”, setidaknya ada empat hal yang bisa dilakukan industri perbankan agar bertahan di era digital antara lain:

*Pertama*, bank-bank harus menjalin kerja sama dengan fintech atau membuat produk fintech. Langkah ini sudah dimulai oleh beberapa bank yang menggandeng fintech untuk melengkapi produk mereka bahkan ada yang sudah membuat produk fintech sendiri.

*Kedua*, membangun digitalisasi proses. Dengan digitalisasi proses, peran manusia yang berbiaya besar akan berkurang secara signifikan. “*Disini diperlukan tidak hanya komitmen manajemen dalam memperkuat infrastruktur berbasis teknologi, tapi juga kesiapan manajemen mengubah organisasi, pola kerja, dan kebutuhan skill SDM yang baru*”

*Ketiga*, bank-bank harus mahir menggunakan data analytics. Kemampuan ini dibutuhkan untuk mendapatkan

kesimpulan yang akurat tentang permasalahan yang sedang dihadapi berdasarkan data mentah yang dikumpulkan.

*Keempat*, bank-bank harus mampu mengoptimalkan digital marketing. Digital marketing memungkinkan produk bank bisa dipasarkan secara cepat, masif, dan dengan daya jangkauan yang lebih luas.<sup>41</sup>

## **H. Penerapan Akad IMBT Pada Produk KPR Di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi**

### **a. Teknologi Informasi**

Teknologi informasi adalah serangkaian tahapan penanganan informasi, yang meliputi penciptaan sumber-sumber informasi, pemeliharaan saluran informasi, seleksi dan transmisi informasi, penerimaan informasi secara selektif, penyimpanan dan penelusuran informasi, dan penggunaan informasi.<sup>42</sup>

Semakin majunya teknologi di dunia transaksi perbankan pun mulai menggunakan teknologi berbasis komputer untuk mempermudah transaksi dengan nasabah. Pada poin sebelumnya telah dibahas mengenai teknologi yang disediakan oleh bank syariah untuk nasabah dalam bertransaksi di era digital. Teknologi

---

<sup>41</sup> Ana Fauziyah, *4 Strategi Agar Bank Bertahan di Era Transformasi Digital*, diambil dari sumber: <https://www.digination.id/read/01315/4-strategi-agar-bank-bertahan-di-era-transformasi-era-digital> Pada tanggal 02 Juni 2021 Pukul 11.25.

<sup>42</sup> Diambil dari sumber: <https://edel.staff.unja.ac.id/blog/artikel/Pengertian-Teknologi-informasi-dan-komunikasi.html>, Pada Tanggal 03 Juni 2021 Pukul 15.56.

Informasi perbankan di era digital yang telah dibahas pada poin sebelumnya yaitu *Phone Banking, SMS Banking, M-Banking, E-Banking dan I-Banking*.

Dalam dunia perbankan, perkembangan teknologi informasi membuat para perusahaan mengubah strategi bisnis dengan menempatkan teknologi sebagai unsur utama dalam proses inovasi produk dan jasa. Seperti halnya pelayanan *electronic transaction*(e-banking) melalui ATM, phone banking dan internet banking misalnya, merupakan bentuk-bentuk baru dari pelayanan bank yang mengubah pelayanan transaksi manual menjadi pelayanan transaksi yang berdasarkan teknologi.<sup>43</sup>

Melalui penggunaan teknologi, bank syariah bisa menjangkau lebih banyak nasabah di sebaran lokasi yang lebih luas karena layanan perbankan tidak lagi dibatasi oleh tempat. Selain itu, inovasi layanan yang memanfaatkan teknologi dapat menunjukkan bahwa bank syariah memiliki layanan tidak kalah lengkap dan mumpuni dibanding bank konvensional sehingga dapat menarik banyak calon nasabah baru.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup>Aan Anshori, *Sistem Informasi Perbankan Syariah*, Banque Syar'i: Jurnal Ilmiah Perbankan Syari'ah 4.2 (2018), hlm. 185.

<sup>44</sup> Diambil dari sumber: <https://www.ugm.ac.id/id/berita/16455-perbankan-syariah-harus-meningkatkan-layanan-berbasis-teknologi>, Pada tanggal 03 Juni 2021 Pukul 16.16.

Manfaat teknologi informasi bagi perbankan yaitu dengan teknologi informasi bisa membantu dalam transaksi, menyimpan berkas dengan lebih aman dan sistem perbankan yang lebih maju. Serta akses nya dapat dikontrol dengan mudah cukup dengan teknologi saja.<sup>45</sup>

Salah satu produk yang ditawarkan Bank Syariah yaitu pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Dalam transaksinya perbankan syariah menerapkan bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Perbedaan tersebut diantaranya adalah *pertama*, pihak bank konvensional hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah secara lahir, walaupun nantinya berhak menyitanya jika pihak yang berhutang tidak mampu membayarnya. Sedangkan perbankan syariah, status bank syariah adalah sebagai pedagang, karena bank membeli dari *developer*, atau melalui perorangan. *Kedua*, ketika membayar cicilan pada bank konvensional, akan terkena riba bunga karena pada bank konvensional, pembayaran tiap bulan disesuaikan dengan suku bunga yang naik turun. Sisa hutang yang masih ada akan dihitung dengan suku bunga yang baru yang lebih tinggi, akhirnya

---

<sup>45</sup> Diambil dari sumber: <https://idcloudhost.com/teknologi-informasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaat-teknologi-informasi/>, Pada tanggal 03 Juni 2021 Pukul 16.28.

cicilannya lebih besar sedangkan pada bank syariah transaksi yang dilakukan tidak melibatkan bunga, tapi jual beli.<sup>46</sup>

Secara umum mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Bank Syariah secara garis besar sebagai berikut:

- a) Pengajuan permohonan pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* oleh nasabah pada bank.
- b) Penandatanganan akad pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* antara bank dengan nasabah.
- c) Dilakukan akad *Al-Bai'*, antara bank dengan penjual. Pembayaran oleh bank Atas pembelian rumah langsung ke rekening penjual.
- d) Dilakukan akta jual beli rumah oleh nasabah dan penjual secara notariil. Sertifikat atas tanah langsung atas nama nasabah. Sertifikat akan disimpan oleh Bank dan akan dikembalikan kepada nasabah pada akhir masa sewa. Tanah dan bangunan yang menjadi obyek IMBT akan diikat dengan hak tanggungan.

---

<sup>46</sup> Afit Kurniawan dan Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah*, Equilibrium 1.2 (2013), hlm. 280.

- e) Dilakukan akad Ijarah antara bank dengan nasabah. Nasabah membayar uang sewa tiap bulan pada bank.
  - f) Pada akhir masa sewa bank menghibahkan rumah beserta tanah yang disewakan kepada nasabah.<sup>47</sup>
- b. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan IMBT Pada Produk KPR Menggunakan

Teknologi informasi khususnya internet menjadi bagian tak terpisahkan dalam kehidupan saat ini.<sup>48</sup> Pada era perkembangan dan pertumbuhan ekonomi secara digital, masyarakat dituntut terus untuk mengembangkan berbagai inovasi penyediaan layanan di berbagai bidang perbankan, di antaranya dalam kegiatan pembiayaan. Salah satu inovasi tersebut dengan ditandai adanya penyediaan pembiayaan yang berbasis teknologi informasi, yang tentunya hal ini dinilai turut berkontribusi terhadap pembangunan dan perekonomian nasional.

Layanan jasa pembiayaan dengan berbasis pada teknologi informasi ini akan sangat membantu dalam mengontrol peningkatan akses masyarakat terhadap berbagai produk jasa keuangan secara online. Dengan

---

<sup>47</sup> Afrit Kurniawan dan Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah*, *Equilibrium* 1.2 (2013), hlm. 295.

<sup>48</sup> Sri Hardani, *Pengembangan Sistem Informasi KPR Syariah dengan Metode SCRUM*, *JITK (Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Komputer)* 4.2 (2019), hlm. 223.

semakin berkembangnya teknologi munculah berbasis web, akses informasi menjadi lebih cepat dan mudah serta dapat diakses kapan saja dan dimana saja. Penerapan teknologi berbasis web akan sangat membantu baik untuk pengunjung (calon nasabah/pembeli), pembeli, maupun *developer* (penjual).<sup>49</sup>

Salah satu produk pembiayaan di perbankan yang telah menggunakan teknologi berbasis web adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Berikut beberapa bank yang sudah menerapkan teknologi informasi berbasis web dalam pembiayaan KPR menggunakan akad IMBT.

#### 1. Bank Danamon Indonesia

Pembiayaan Leasing Syariah dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*(IMBT) di Bank Danamon Indonesia merupakan pembiayaan dengan prinsip sewa beli antara pemilik objek IMBT (Bank/*Lessor*) dan penyewa (Nasabah/*Lessee*) dengan diakhiri perpindahan kepemilikan objek IMBT dari Bank ke Nasabah melalui akad jual beli atau hibah.

Manfaat produk IMBT di Bank Danamon sebagai berikut:

---

<sup>49</sup> Sri Hardani, *Pengembangan Sistem Informasi KPR Syariah dengan Metode SCRUM*, JITK (Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Komputer) 4.2 (2019), hlm. 224.

- a. Unik-dengan prinsip sewa beli.
- b. Opsi bukti kepemilikan tetap atas nama nasabah.
- c. Bisa untuk investasi baru atau *refinancing*.
- d. Barang baru atau akses (sesuai kriteria Bank).
- e. Jangka waktu fleksibel (3 s/d 8 tahun).
- f. Arus kas (*cash flow*) yang lebih baik.
- g. Rasio keuangan (ROA, ROE) yang lebih baik.
- h. *Financing To Value* (FTV) yang lebih baik (KPR-IMBT)

Adapun objek Leasing Syariah (IMBT) yang dapat dibiayai di Bank Danamon adalah:

- a. Benda tidak bergerak yang meliputi Rumah Tinggal (KPR), Pabrik, Gudang, Ruko dan tempat usaha lainnya.
- b. Benda bergerak (ABF)
  - *Heavy Equipment/HE*, contohnya: Excavator, Motor Grader, dll)
  - *Commercial Truck Vehicle/CTV*, contohnya: Dump Truck, dll)
  - *General Asset Finance/GAF*, contohnya: Mesin Printing, Forklift, Crane, dll)

Biaya-biaya dan Syarat Umum dalam pengajuan Pembiayaan Leasing Syariah dengan akad

*Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di Bank Danamon:

- a. Biaya-biaya seperti biaya administrasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi, biaya ganti rugi (*ta'widh*) jika ada keterlambatan pembayaran angsuran.
- b. Syarat umum untuk Badan Usaha dan Individu (Konsumen) dalam pengajuan pembiayaan:

**Tabel 2.1**

Syarat Umum Pengajuan Leasing Syariah

Dokumen	Badan usaha	Individu (Konsumen)
Fotokopi KTP/Paspor	√	√
Fotokopi Kartu Keluarga	-	√
Fotokopi Akta Nikah	-	√
Slip Gaji Terakhir Asli	-	√
Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)	√	√
Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Surat Keterangan Domisili	√	-
Fotokopi Akta Pendirian	√	-

Perusahaan dan perubahannya serta Pengesahan Kehakiman		
Perusahaan harus telah menjalankan usaha selama minimal 3 tahun	√	-
Memiliki Laporan Keuangan Minimal 2 tahun audited atau in-house	√	-
Fotokopi Rekening Koran/ Tabungan 3 bulan terakhir	√	√
Fotokopi Dokumentasi Aset yang akan dibiayai	√	√
Tidak masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia	√	√

**Sumber: Bank Danamon Indonesia<sup>50</sup>**

Dalam mendukung nasabahnya untuk bertransaksi, Bank Danamon menyediakan Pembiayaan Leasing Syariah dengan akad IMBT

<sup>50</sup> Diambil dari sumber:

<https://www.danamon.co.id/id/Bisnis/SyariahBisnis/Leasing-Syariah-iB>, pada Tanggal 11 Juni 2021 Pukul 11.03.

menggunakan aplikasi maupun web yang bisa diakses kapanpun dan dimanapun.

Berikut Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Leasing Syariah dengan akad IMBT menggunakan web di Bank Danamon Indonesia:

- 1) Langkah Pertama anda membuka web atau aplikasi yang telah disediakan oleh Bank Danamon Indonesia.

Aplikasi Bank Danamon Indonesia bisa di download melalui link berikut <https://www.danamon.co.id/id/E-Banking/AplikasiMobile> ataupun bisa di download melalui Play Stor dan App Store. Adapun Web Bank Danamon Indonesia yang bisa diakses melalui handphone ataupun laptop <https://www.danamon.co.id>.

- 2) Langkah Kedua, setelah sampai pada portal Bank Danamon anda disediakan menu sebagai berikut:

### Gambar. 2.2.

#### Halaman Awal Web Bank Danamon



- 3) Langkah Ketiga, silahkan anda pilih menu **Bisnis**, setelah itu anda akan diberikan pilihan lainnya seperti di gambar berikut :

**Gambar. 2.3.**  
**Halaman Menu Bisnis**



- 4) Langkah Keempat, terdapat beberapa pilihan, silahkan anda pilih **Syariah Business**, dan anda akan diberi pilihan produk yang ada di Bank Danamon Indonesia seperti di gambar berikut:

**Gambar. 2.4.**  
**Halaman Menu Syariah Business**



- 5) Langkah Kelima, jika anda ingin mengajukan Pembiayaan KPR dengan akad IMBT silahkan anda pilih **Leasing Syariah iB**, dan anda akan melihat beberapa keterangan mulai dari manfaat produk , skema , objek dan syarat umum seperti yang telah dijelaskan pada poin diatas. Jika anda sudah memenuhi semua syarat diatas silahkan anda pilih **Ajukan Sekarang**, seperti petunjuk di bawah ini:

**Gambar. 2.5.**

### Halaman Menu Leasing Syariah IB



**Gambar. 2.6.**

### Halaman Menu Manfaat, Biaya-Biaya dan Syarat Umum

Beranda > Bisnis > Syariah Business > Leasing Syariah iB

Daftar Perusahaan (TDP), Surat Keterangan Domisili	√	
Copy Akta Pendirian Perusahaan & perubahannya serta Pengesahan Kehakiman	√	
Perusahaan harus telah menjalankan usaha selama minimal 3 (tiga) tahun	√	
Memiliki Laporan Keuangan minimal 2 (dua) tahun audited atau in-house	√	
Copy Rekening Koran/ Tabungan 3 bulan terakhir.	√	√
Copy Dokumentasi Asset yg akan dibiayai	√	√
Tidak masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia	√	√

[Ajukan Sekarang](#)

- 6) Langkah keenam, silahkan isi data-data dalam formulir yang telah disediakan dengan benar dan lengkap. Setelah itu pilih **Kirim Sekarang** seperti digambar bawah ini agar segera di proses oleh pihak bank.

**Gambar. 2.7.**

### Halaman Pengisian Formulir

Beranda > Form Email Pendaftaran Produk & Layanan Danamon

Form ID: 21000828784

\*Nama: Fien Saffarani

\*Jenis Kelamin: Laki-Laki

\*No HP: 083801643997

\*Kota/Kabupaten: Kota Bengkulu

\*Email Valid: epanokt@gmail.com

Saya bersedia memberikan data yang diperlukan oleh Bank Danamon dan bersedia dihubungi oleh Bank Danamon

**Kirim Sekarang**

- 7) Langkah terakhir, setelah formulir selesai dikirim maka proses pengajuan selesai. Anda akan mendapatkan email dari Bank Danamon yang berisikan bahwa pengajuan anda sedang diproses dan anda diminta untuk menunggu sampai pihak bank menghubungi untuk langkah selanjutnya.
2. Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRI Syariah)

Pada BRI Syariah produk pembiayaan KPR Syariah dikenal dengan sebutan Griya Faedah, jenis pembiayaan ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan dalam pemilikan rumah. Direktur Bisnis Komersial BRI Syariah Kokok Alun Akbar

didampingi Direktur Bisnis BRI Syariah Fidri Arnaldy dan Kuasa PT Ciputra Residence Mary Octo Sihombing melalui siaran pers-nya mengatakan bahwa BRI Syariah menyediakan tiga skema akad yang bisa dipilih nasabahnya untuk mendapatkan pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah iB salah satunya *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Bank menjual rumah tersebut kepada nasabah, dan nasabah membayar dengan cara mencicil. Sementara akad IMBT merupakan perjanjian sewa-menyewa antara bank dan nasabah yang disertai opsi pemindahan hak milik atas rumah tersebut kepada nasabah setelah selesai masa sewa.<sup>51</sup>

Dalam mempermudah nasabahnya bertransaksi BRI Syariah memberikan solusinya dengan cara adanya pengajuan pembiayaan secara online. Direktur Bisnis Ritel BRI Syariah, Fidri Arnaldy menyampaikan pengajuan bisa dilakukan melalui *website* yang sudah dikembangkan yakni Salam Digital BRI Syariah.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Diambil dari sumber:  
<https://www.republika.co.id/berita/pt0v7q383/gandeng-ciputra-bri-syariah-tawarkan-tiga-akad-kpr>, Pada tanggal 10 Juni 2021 Pukul 22.21.

<sup>52</sup> Diambil dari sumber:  
<https://www.republika.co.id/berita/qh5wes457/pengajuan-pembiayaan-online-bri-syariah-bisa-satu-hari-cair>, pada tanggal 10 Juni 2021 Pukul 22.40.

Adapun syarat permohonan yang harus dibaca dan dilengkapi sebelum ke proses pengajuan pembiayaan sebagai berikut:

**Tabel. 2.2.**

**Syarat Permohonan Griya Faedah BRI Syariah iB**

No	Ketentuan	Deskripsi
1	Pekerjaan Nasabah	1. Pegawai/karyawan tetap 2. Wiraswasta 3. Profesional 4. Kombinasi pekerjaan di atas
2	Usia Nasabah	1. Minimal 21 tahun atau telah menikah. 2. Maksimalk: a. 55tahun (pegawai/karyawan). b. 65 tahun (profesional dan wiraswasta).
3	Jaminan Pembiayaaa n	SHM/SHGB atas tanah/tanah dan bangunan
4	Ketentuan Lain	Bersedia membuka rekening Tabungan/Giro di Bank BRI Syariah

*Sumber: Bank Rakyat Indonesia Syariah<sup>53</sup>*

<sup>53</sup> Diambil dari sumber:

<https://salamdigital.brisyariah.co.id/rekening/griyafaedah?d1=bmV3id2=MA%3D%3D&id3=R3JpeWEgRmFIZGFo>, Pada tanggal 11 Juni 2021 Pukul 12.05.

**Tabel. 2.3.**  
**Syarat Dokumen Permohonan Griya Faedah BRI**  
**Syariah iB**

<b>Jenis Dokumen</b>	<b>Pegawai</b>	<b>Pengusaha</b>	<b>Profesional</b>
Copy e-KTP (pemohon dan pasangan nikah)	√	√	√
Copy Kartu Keluarga dan Buku Nikah	√	√	√
Copy rekening koran atau buku tabungan gaji 3 bulan terakhir	√	√	√
Copy laporan keuangan 2	-	√	-

tahun terakhir			
Copy NPWP pribadi (khusus permohonan dengan nilai >Rp 50 Juta)	√	√	√
Copy SK Pegawai	√	-	-
Copy Surat Izin Praktek atau Profesi	-	-	√
Copy Akte Perusahaan. SIUP, TOP, dan izin usaha lainnya	-	√	-

**Sumber: Bank Rakyat Indonesia Syariah<sup>54</sup>**

<sup>54</sup> Diambil dari sumber:

<https://salamdigital.brisyariah.co.id/rekening/griyafaedah?d1=bmV3id2=MA%3D%3D&id3=R3JpeWEgRmFIZGFo>, Pada tanggal 11 Juni 2021 Pukul 12.05.

Setelah semua syarat dan dokumen permohonan dilengkapi maka berikut mekanisme pengajuan pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah iB pada BRI Syariah:

- 1) Langkah awal dalam pengajuan ini adalah kita masuk ke laman *website* yang telah disediakan oleh BRI Syariah dan dapat diakses kapanpun dan dimanapun. (<https://salamdigital.brisyariah.co.id/>).

Pada saat mengakses laman *website* diatas, nanti kita akan diantar pada halaman awal *website* BRI Syariah dan diberikan pilihan beberapa fitur dan layanan seperti pada gambar dibawah ini:

### Gambar. 2.8.

#### Halaman Awal Website BRI Syariah



**Gambar. 2.9.**  
**Fitur/Layanan KUR**



**KUR**

Produk Pembiayaan untuk tujuan pemilikan barang modal kerja atau investasi bagi wiraswasta/pengusaha

Selengkapnya

Simulasi

Ajukan

**Gambar. 2.10.**  
**Fitur/Layanan Mikro Faedah**



**Mikro Faedah**

Produk Pembiayaan untuk tujuan pemilikan barang modal kerja, investasi, konsumtif, dan take over bagi wiraswasta/pengusaha

Selengkapnya

Simulasi

Ajukan

**Gambar. 2.11.**  
**Fitur/Layanan Griya Faedah**



**Griya Faedah**

Pembiayaan untuk memenuhi tujuan pemilikan properti, pembangunan/renovasi rumah tinggal, take over pemilikan rumah bagi karyawan/pegawai berpenghasilan tetap dan wiraswasta

Selengkapnya

Simulasi

Ajukan

**Gambar. 2.12.**  
**Fitur/Layanan Multi Faedah**



**Multi Faedah**

Pembiayaan untuk memenuhi tujuan pemilikan barang/paket jasa konsumtif multiguna, atau take over multiguna/multijasa yang sesuai prinsip syariah khusus untuk karyawan/pegawai berpenghasilan tetap

Selengkapnya

Simulasi

Ajukan

**Gambar. 2.13.**  
**Fitur/Layanan Purna/Pra Purna**



**Purna/Pra Purna**

Produk Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pemilikan barang/paket jasa yang sesuai prinsip Syariah khusus untuk PNS aktif (sisa masa kerja kurang dari 5 tahun) serta Pensiunan PNS

Selengkapnya

Simulasi

Ajukan

- 2) Selanjutnya jika ingin mengajukan pembiayaan KPR Syariah pada BRI Syariah, silahkan pilih **Fitur/Layanan Griya Faedah** seperti **Gambar. 4.11.** diatas dan klik **Ajukan**
- 3) Setelah itu anda diwajibkan untuk mengisi Nama , Alamat E-mail dengan benar dan tulis kembali Kode Validasi yang telah disediakan oleh sistem, setelah semua diisi maka langkah selanjutnya silahkan anda klik **Kirim E-mail**, seperti pada contoh gambar dibawah ini:

## Gambar. 2.14. Verifikasi E-Mail

Verifikasi E-mail

---

Nama \*

Alamat E-mail \*

Kode Validasi \*

Setelah E-mail terkirim, anda akan mendapatkan E-mail balasan dari BRI Syariah yang berisi perintah anda diminta untuk memverifikasi E-mail anda bahwasanya untuk memastikan bahwa itu benar-benar anda.

- 4) Langkah terakhir, setelah selesai anda memverifikasi E-mail maka pihak Bank akan memproses pengajuan yang anda ajukan. Dan anda diminta menunggu untuk langkah selanjutnya yang akan diberikan oleh pihak BRI Syariah.

### I. Tantangan Layanan Perbankan Di Era Digital

Layanan perbankan digital adalah layanan perbankan elektronik yang dikembangkan dengan mengoptimalkan pemanfaatan data nasabah secara lebih cepat, mudah, dan sesuai dengan kebutuhan (*customer experience*), serta dapat

dilakukan secara mandiri sepenuhnya oleh nasabah, dengan memperhatikan aspek pengamanan.<sup>55</sup>

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menuturkan bahwa setidaknya terdapat tiga tantangan yang dihadapi perbankan di Indonesia dalam layanan *digital banking*, yakni evaluasi uji coba *digital banking* bank Indonesia (BI) terkait dengan sistem informasi bank, ketersediaan jaringan, dan edukasi serta perlindungan konsumen. Selain ketiga tantangan yang terkait dengan digital bank Indonesia di atas, dalam praktek digital perbankan masih menghadapi juga berbagai hambatan yang membuat perkembangan digital ekonomi perbankan syariah terganggu, diantaranya infrastruktur jaringan yang kurang luas sehingga belum dapat diakses semua orang.<sup>56</sup>

Beberapa tantangan digital ekonomi terhadap perkembangan bisnis perbankan yaitu seperti pada bagian keamanan atau sekuriti. Dengan semakin canggihnya teknologi keamanan seiring pula dengan semakin canggihnya teknologi pencurian di ranah digital. Adapun jenis serangan keamanan terhadap digital banking adalah sebagai berikut:<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup>Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.03/2018 Tentang Penyelenggaraan Layanan Perbankan Digital Oleh Bank Umum.

<sup>56</sup> Abdus Salam Dz, *Inklusif Keuangan Perbankan Syariah Berbasis Digital Banking: Optimalisasi dan Tantangan*, Al-Amwal: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah 10.1 (2018), hlm. 77.

<sup>57</sup> Decky Hendarsyah, *Keamanan Layanan Internet Banking Dalam Transaksi Perbankan*, diambil dari sumber: <https://www.stiesyariahbangalis.ac.id/kolompikiran-18-keamanan-layanan->

Remote attacks merupakan serangan keamanan dalam bentuk pengambilalihan atau pengendalian akses oleh pihak lain yang tidak bertanggung jawab. Remote attacks dapat dikelompokkan kedalam beberapa jenis yaitu:

1. *Phishing*, merupakan serangan jarak jauh yang paling sering terjadi terhadap layanan keuangan online. Seorang penyerang membuat website persis sama dengan website aslinya dan menggunakan alamat website mirip dengan aslinya sehingga tidak mudah dicurigai. Kemudian penyerang mengirimkan email ke sejumlah akun e-mail dimana isinya memberikan link (alamat website palsu yang tersembunyi) untuk di klik. Kemudian korban di yakinkan oleh penyerang bahwa harus mengisi data karena ada perbaikan di server atau dengan alasan lain yang meyakinkan serta memberikan embel-embel berupa hadiah atau uang. Sehingga akhirnya korban mengklik link palsu dan memasukan data-data pribadi yang digunakan untuk layanan keuangan online tertentu. Kemudian data-data pribadi tersebut disalahgunakan oleh penyerang untuk mencuri ataupun untuk keperluan negatif lainnya.

2. DNS (*Domain Name System*) attacks, DNS attacks terbagi atas dua bagian antara lain:
  - a. *DNS Cache Poisoning* merupakan suatu cara untuk menembus pertahanan DNS dengan cara menyampaikan informasi IP Address yang salah mengenai sebuah host, dengan tujuan untuk mengalihkan lalu lintas paket data dari tujuan yang sebenarnya. Cara ini banyak dipakai untuk menyerang situs-situs e-commerce dan Internet Banking. Teknik ini dapat membuat sebuah server palsu tampil identik dengan dengan server Internet Banking yang asli. Jadi dapat disimpulkan cara kerja DNS cache poisoning ini adalah dengan mengacaukan DNS Server asli agar pengguna Internet terkelabui untuk mengakses website palsu yang dibuat benar-benar menyerupai website aslinya tersebut, agar data dapat masuk ke server palsu.
  - b. *DNS Hijacking* merupakan suatu serangan keamanan jaringan komputer dimana penyerang dapat meletakkan dirinya di antara klien dan server DNS. Kemudian penyerang dapat mengambil informasi dari klien dan mengirimkan kembali informasi yang palsu ke klien sebelum informasi asli sampai ke server DNS. Tipe serangan ini tergantung dari kondisi siapa yang lebih cepat. Jika penyerang ingin serangannya

berhasil, maka penyerang harus membalas informasi yang diterimanya kepada klien sebelum informasi asli sampai ke server yang sesungguhnya.

3. *Interception*, pihak yang tidak berhak berhasil mengakses aset atau informasi. Contoh dari serangan ini adalah penyadapan.
4. *Local attacks*, merupakan serangan yang terjadi pada komputer lokal bisa melalui virus seperti trojan atau perangkat lunak yang bisa merekam kunci atau sering disebut dengan keylogger. Virus komputer seperti trojan bisa mengambil informasi dari pengguna website walaupun website-nya sudah menggunakan SSL (*Secure Socket Layer*). Kemudian keylogger saat ini sudah semakin canggih yang dulunya hanya bisa merekam apa yang ditekan melalui keyboard sekarang bisa merekam apa saja yang diklik menggunakan mouse sewaktu mengakses website walaupun website sudah dilengkapi dengan virtual keyboard.
5. *Hybrid attacks*, tidak ada yang membatasi penyerang untuk melakukan satu jenis serangan keamanan jaringan komputer. Untuk melakukan serangan keamanan penyerang bisa menggunakan metode serangan gabungan (*hybrid*) yaitu dengan cara menggabungkan beberapa jenis serangan baik *local* dan *remote*.

Selain *Remote Attacks* ada juga tindak kejahatan yang sering terjadi di digital perbankan yaitu *cyber crime*. *Cyber crime* adalah tindak *criminal* yang dilakukan dengan menggunakan teknologi komputer sebagai alat kejahatan utama. *Cyber crime* merupakan kejahatan yang memanfaatkan perkembangan teknologi komputer khususnya internet dan seperti halnya pencurian data yang akhir-akhir ini semakin marak terjadi pada lembaga perbankan terutama dalam sistem informasi.<sup>58</sup>

Tindak kejahatan *cyber crime* yang paling sering terjadi di Perbankan antaranya *skimming*, *hacking* dan *malware*.<sup>59</sup>

a. Skimming

Metode *skimming* merupakan metode yang digunakan untuk mencuri informasi nasabah pada saat bertransaksi menggunakan ATM. Dalam kejahatan ini terdapat 3 alat utama dalam menjalankan *skimming* yaitu *skimmer*, *hidde camera*, dan *keypad*. Alat *Skimmer* berfungsi untuk merekam aktivitas nasabah dalam menggunakan mesin ATM, alat ini mampu merekam strip elektromagnetik yang ada pada kartu korban pada saat kartu dimasukan ke mesin ATM. *Hidden camera*

---

<sup>58</sup> Lukmanul Hakim, *Pertanggungjawaban Lembaga Perbankan terhadap Pencurian Data Nasabah*, *Dialogia Luridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi* 10.1 (2018), hlm. 4.

<sup>59</sup> Muhammad Khairul Faridi, *Kejahatan Siber dalam Bidang Perbankan, Cyber Security dan Forensik Digital* 1.2 (2018), hlm. 59-60.

dan *Keypad* digunakan untuk merekam aktivitas korban pada saat melakukan penginputan PIN pada mesin ATM.

b. Hacking

*Hacking* adalah kegiatan yang menyerang program komputer dan mengeksploitasi komputer milik orang pribadi atau perusahaan. Serangan *hacking* yang mungkin terjadi pada perbankan seperti *Distributed Denial Of Service* (DDOS). DDOS merupakan salah satu serangan yang sering dilakukan pada sistem server baik pada perusahaan maupun perbankan. Untuk dapat melakukan peretasan, hacker akan melakukan scan port yang terbuka kemudian mulai menyerang pada jaringan perbankan.

c. Malware

*Malware* merupakan singkatan dari malicious software yang artinya software yang tidak diinginkan dalam sistem komputer, biasanya dibuat untuk mencuri data informasi yang bahkan dapat merusak sebuah sistem komputer. Terdapat dua cara yang menyebabkan sistem komputer terkena oleh malware yaitu dengan melalui USB dan melalui jaringan internet. Sistem komputer yang terinfeksi malware melalui USB Drive biasanya tidak memiliki pengamanan seperti antivirus atau sejenisnya sehingga malware yang sudah terinstal di USB dapat dengan mudah masuk ke sistem komputer.

Selanjutnya sistem komputer yang terinfeksi melalui jaringan internet yaitu ketika pengguna membuka email atau website yang berbahaya.

*Cyber crime* dalam bidang perbankan perlu segera ditanggulangi karena kejahatan ini merugikan nasabah dan mampu merusak perekonomian dunia.<sup>60</sup>

Dalam sistem *Internet Banking* didasarkan pada beberapa lapisan keamanan, yang terdiri atas beragam solusi paralel dan mekanisme yang bertujuan untuk melindungi aplikasi perbankan dan data nasabah, menyediakan identifikasi, otentikasi dan otorisasi. Diantara model keamanan Internet Banking adalah sebagai berikut:<sup>61</sup>

1. *Digital Certificates* (Sertifikat Digital), Sertifikat digital digunakan untuk otentikasi atau keabsahan antara pengguna dan sistem perbankan itu sendiri. Otentikasi ini tergantung pada keberadaan *Public Key Infrastructure* (PKI) atau infrastruktur kunci publik dan *Certificate Authority* (CA) atau sertifikat otoritas, yang

---

<sup>60</sup> Tri Kuncoro, *Penegakan Hukum Terhadap Cyber Crime Di Bidang Perbankan Sebagai Kejahatan Transnasional*, Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) 2.3. hlm. 3.

<sup>61</sup> Decky Hendarsyah, *Keamanan Layanan Internet Banking Dalam Transaksi Perbankan*, diambil dari sumber: <https://www.stiesyariah bengalis.ac.id/kolompikiran-18-keamanan-layanan-internet-banking-dalam-transaksi-perbankan.html>, Pada tanggal 02 Juni 2021 Pukul 21.37.

dipercayakan kepada pihak ketiga untuk membuktikan validitas sertifikat digital mereka.

2. *One-Time Password Tokens*, umumnya digunakan sebagai otentikasi kedua, yang dapat diminta dalam kondisi acak. Jenis perangkat ini membuat data otentikasi yang berguna untuk mengatasi serangan keamanan dengan cara menggunakan password secara dinamis atau berubah-ubah dan password hanya dapat digunakan sekali.
3. *One-Time Password Cards*, merupakan model yang lebih murah untuk menghasilkan password yang dinamis, juga menyediakan otentikasi kedua. Namun dalam beberapa sistem perbankan, password yang dihasilkan oleh kartu OTP (*One Time Password*) dapat digunakan kembali beberapa kali sebelum dibuang, ini rentan terhadap serangan keamanan jangka pendek.
4. *Browser Protection*, pada model ini, sistem dijamin pada tingkat web browser Internet, yang digunakan untuk mengakses Internet Banking. Para pengguna browser dilindungi dari malware dengan cara memantau wilayah memori yang dialokasikan oleh browser untuk mendeteksi malware dan menghalangi pencurian informasi yang sensitif seperti username dan password.
5. *Virtual Keyboards*, dikembangkan untuk menggagalkan penggunaan *keyloggers* (menangkap informasi yang

diketik ke dalam perangkat lunak). Alat ini biasanya merupakan perangkat lunak yang berbasis Java dan Kriptografi yang mendukung web browser yang berbeda.

6. *Device Registering*, metode ini membatasi akses ke sistem perbankan melalui perangkat yang belum dikenal atau terdaftar pada sistem. Perangkat ini menggunakan scan sidik jari untuk identifikasi penggunanya.
7. *Completely Automated Public Turing test to tell Computers and Humans Apart* (CAPTCHA) adalah metode baru yang diadopsi pada beberapa sistem perbankan yang bertujuan untuk menangkal serangan otomatis terhadap sesi atau halaman konfirmasi pada website. Metode ini mengharuskan pengguna yang sah untuk memasukkan informasi yang ditampilkan dalam gambar atau audio secara acak dan sulit bagi program otomatis (robot otomatis) untuk mengenali dan memproses gambar atau audio tersebut sebagai input konfirmasi.
8. *Short Message Service* (SMS), merupakan metode yang diterapkan pada Internet Banking untuk memberitahu nasabah bank tentang transaksi yang sedang dilakukan melalui SMS. SMS ini menyediakan saluran otentikasi kedua untuk transaksi perbankan, dimana sistem Internet Banking mengirimkan kepada pengguna (nasabah bank) satu set karakter melalui SMS yang harus diinformasikan

untuk otoritas konfirmasi pada proses transaksi melalui *Internet Banking*.

9. *Device Identification*, biasanya diterapkan bersama-sama dengan *Device Registering* tetapi juga digunakan sebagai solusi yang berdiri sendiri dalam sistem *Internet Banking* yang bertujuan untuk memfasilitasi akses nasabah bank. Model identifikasi ini didasarkan pada karakteristik fisik dari perangkat yang digunakan oleh nasabah bank dengan cara mengidentifikasi asal usul dan riwayat informasi perangkat tersebut.
10. *Positive Identification*, adalah suatu model di mana nasabah bank diminta untuk memasukkan beberapa informasi rahasia yang hanya diketahui nasabah tersebut dalam rangka untuk mengidentifikasi dirinya. Hal ini diterapkan sebagai metode otentikasi kedua.
11. *Pass-Phrase*, adalah model keamanan berdasarkan informasi yang dimiliki oleh nasabah bank. Hal ini biasanya digunakan sebagai metode otentikasi kedua dalam transaksi yang melibatkan pergerakan uang.
12. *Transaction Monitoring*, saat ini pada sistem Internet Banking, masing-masing bank menggunakan teknik yang berbeda-beda. Mulai dari teknik kecerdasan buatan, analisis riwayat transaksi dan metode lain yang digunakan untuk mengidentifikasi pola-pola penipuan

dalam transaksi perbankan sebagai pendekatan untuk pemantauan transaksi perbankan.

13. *Secure Socket Layer (SSL)* dan *Token (One-Time Password Tokens)* merupakan bagian dari model keamanan yang sering digunakan dalam sistem Internet Banking oleh bank terutama bank-bank yang ada di Indonesia.

*Secure Socket Layer (SSL)*: merupakan bagian terpenting dari *Digital Certificates* dimana *Digital Certificates* salah satu model keamanan Internet Banking. SSL merupakan protokol standar web yang digunakan untuk menjaga keamanan web dengan cara mengenkripsi komunikasi data antara pengguna dengan website yang diakses. Enkripsi merupakan proses pengacakan data sehingga data tidak bisa dibaca oleh pihak lain. Kemudian proses mengembalikan data yang acak menjadi data asli disebut dengan deskripsi. Lalu lintas data melalui sambungan SSL akan selalu di enkripsi sehingga akan menghindari risiko sabotase atau pencurian data. Misalnya data username, password dan data-data penting lainnya.

Apabila masih saja terjadi pencurian data atau kejahatan dari *cyber crime* maka menyikapi masalah ini Bank akan bertanggung jawab dengan adanya kerugian yang

dialami oleh nasabah pengguna fasilitas internet banking jika kesalahan teknis atau bocornya data nasabah bank terjadi karena kelalaian dari pihak Bank, Bank juga akan memberikan perlindungan hukum terhadap nasabah Bank yang mengalami kerugian dikarenakan oleh pihak Bank sesuai aturan hukum yang mengatur, yaitu :

1. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan,

Pasal 42 ayat (1), dikatakan bahwa :

“Untuk kepentingan dalam perkara pidana Menteri dapat memberi izin kepada polisi, jaksa, atau hakim untuk memperoleh keterangan dari bank tentang keadaan keuangan tersangka / terdakwa pada bank”

Pasal 47, dinyatakan bahwa :

- (1) Barang siapa tanpa membawa perintah tertulis dari Menteri kepada bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 atau tanpa izin Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dengan sengaja memaksa bank atau pihak terafiliasi untuk memberikan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, Diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).
- (2) Anggota Dewan Komisaris, direksi, pegawai bank, atau pihak terafiliasi lainnya dengan sengaja

memberikan keterangan yang wajib dirahasiakan Menurut Pasal 40, diancam dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

2. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi elektronik, Pasal 30 dikatakan bahwa :

- (1) Setiap orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum mengakses Komputer dan / atau Sistem Elektronik milik orang lain dengan cara apapun.
- (2) Setiap orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum atau mengakses komputer dan / atau Sistem elektronik dengan cara apapun dengan tujuan untuk memperoleh Informasi Elektronik dan / atau Dokumen elektronik.
- (3) Setiap orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum mengakses Komputer dan / atau Sistem Elektronik dengan cara apapun dengan melanggar, menerobos, melampaui atau menjebol sistem pengamanan.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Lukmanul Hakim, *Pertanggungjawaban Lembaga Perbankan terhadap Pencurian Data Nasabah*, *Dialogia Luridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi* 10.1 (2018), hlm. 9.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas dan teori yang telah dijelaskan dapat ditarik kesimpulan bahwa Layanan jasa pembiayaan dengan berbasis pada teknologi informasi ini akan sangat membantu dalam mengatrol peningkatan akses masyarakat terhadap berbagai produk jasa keuangan secara online. Dengan semakin berkembangnya teknologi muncul layanan berbasis web, akses informasi menjadi lebih cepat dan mudah serta dapat diakses kapan saja dan dimana saja. Penerapan teknologi berbasis web akan sangat membantu baik untuk pengunjung (calon nasabah/pembeli), pembeli, maupun *developer* (penjual).

Salah satu produk pembiayaan di perbankan yang telah menggunakan teknologi berbasis web adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

Beberapa bank yang sudah menerapkan teknologi informasi berbasis web dalam pembiayaan KPR menggunakan akad IMBT adalah *Pertama*, Bank Danamon Indonesia dengan produk yang dikenal oleh masyarakat yaitu Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan prinsip jual beli antara pemilik objek IMBT

(Bank/*Lessor*) dan penyewa (Nasabah/*Lessee*) dengan diakhiri perpindahan kepemilikan objek IMBT dari Bank ke Nasabah melalui akad jual beli atau hibah. Yang bisa diakses melalui portal Bank Danamon Indonesia <https://www.danamon.co.id>.

*Kedua*, Bank Rakyat Indonesia Syariah, pada BRI Syariah produk pembiayaan KPR Syariah dikenal dengan sebutan Griya Faedah, jenis pembiayaan ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan dalam pemilik rumah. Direktur Bisnis Komersial BRI Syariah Kokok Alun Akbar didampingi Direktur Bisnis BRI Syariah Fidri Arnaldy dan Kuasa PT Ciputra Residence Mary Octo Sihombing melalui siaran pers-nya mengatakan bahwa BRI Syariah menyediakan tiga skema akad yang bisa dipilih nasabahnya untuk mendapatkan pembiayaan Griya Faedah BRI Syariah iB salah satunya *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Bank menjual rumah tersebut kepada nasabah, dan nasabah membayar dengan cara mencicil. Sementara akad IMBT merupakan perjanjian sewa-menyewa antara bank dan nasabah yang disertai opsi pemindahan hak milik atas rumah tersebut kepada nasabah setelah selesai masa sewa.

Dalam mempermudah nasabahnya bertransaksi BRI Syariah memberikan solusinya dengan cara adanya pengajuan pembiayaan secara online yang dapat diakses melalui <https://salamdigital.brisyariah.co.id/>.

## **B. Saran**

Perkembangan teknologi yang tak dapat dibendung memunculkan evolusi-evolusi untuk dapat memudahkan manusia dan memuaskan keinginannya dalam segala aktivitasnya. Dan ini seharusnya menjadi peringatan bagi setiap usaha, khususnya untuk perbankan untuk meningkatkan kemampuannya baik dari segi sumber daya maupun sumber daya teknologinya sehingga tetap bisa melayani nasabah secara baik.

Kendatipun penulis sendiri merasakan, bahwa masih banyak kekurangan yang terdapat di dalam buku ini. Jika dalam buku ini ada kutipan dan pendapat yang terlewatkan mohon dimaafkan karena itu semua bukan disebabkan oleh suatu kesengajaan namun kekhilafan penulis sebagai manusia biasa. Oleh karena itu penulis menyambut dengan senang hati atas masukan, saran, dan kritik guna untuk membangun kesempurnaan kedepannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aji, Rustam. (2016). Islamic Communication Journal, hlm. 43-54 Vol 1 No 1. *Islamic Communication Journal*, 1(1), 43-54.
- Anshori, Aan. (2018). Banque Syar'i: Jurnal Ilmiah Perbankan Syari'ah, hlm. 183-204 Vol 4 No 2. *Banque Syar'i: Jurnal Ilmiah Perbankan Syari'ah. Volume 4 Nomor 2*, 4(2), 183-204.
- Ascarya. 2015. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bank Danamon. 2021. Link Layanan Bank Danamon secara online. Retrieved from <https://www.danamon.co.id>
- Bank Indonesia. (2021). Standar Open API dan Interlink Bank dengan Fintech bagi Penyelenggara Jasa Sistem Pembayaran. Retrieved from <https://www.bi.go.id/id/publikasi/kajian/Pages/Standar-Open-API-dan-intelink-Bank-dengan-Fintech-bagi-Penyelenggara-Jasa-Sistem-Pembayaran.aspx>
- Bank Rakyat Indonesia Syariah. 2021. Link Layanan BRIS secara online. Retrieved from <https://salamdigital.brisyariah.co.id/>
- Diveddigital. (2020). Apa itu Era Digital, Mengetahui Arti dan Dampak Era Digitalisasi. Retrieved from <https://diveddigital.id/apa-itu-era-digital/>
- Fadli, Ardiansyah. (2019). Strategi Dan Dampak Transformasi Perbankan Di Era Digital. Retrieved from <https://www.alinea.id/bisnis/strategi-dan-dampak-transformasi-perbankan-di-era-digital-b1Xqe9pw6>
- Faridi, Muhammad Khairul. (2018). Cyber Security dan Forensik Digital, hlm. 57-61 Vol 1 No 2. *Cyber Security dan Forensik Digital*, 1(2), 57-61.

- Fatmasari, Nabila. (2013). Jurnal Akuntansi AKUNESA, hlm. 1-25 Vol 1 No 3. *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 1(3), 1-25.
- Fauziyah, Ana. (2017). 4 Strategi Agar Bank Bertahan di Era Transformasi Digital. Retrieved from <https://www.digination.id/read/01315/4-strategi-agar-bank-bertahan-di-era-transformasi-era-digital>
- Febriyani, Dian dan Ida Mursidah. (2021). Jurnal Muamalatuna, hlm. 1-14 Vol 12 No 2. *Jurnal Muamalatuna*, 12(2), 1-14.
- Hakim, Lukmanul. (2018). Dialogia Luridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi, hlm. 1-15 Vol 10 No 1. *Dialogia Luridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, 10(1), 1-15.
- Hardani, Sri. (2019). JITK (Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Komputer), hlm. 223-230 Vol 4 No 2. *JITK (Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Komputer)*, 4(2), 223-230).
- Hendarsyah, Decky. (2012). Keamanan Layanan Internet Banking Dalam Transaksi Perbankan. Retrieved from <https://www.stiesyariahbangalis.ac.id/kolompikiran-18-keamanan-layanan-internet-banking-dalam-transaksi-perbankan.html>
- Husna, Fathyatul. (2020). Jurnal Idarotunah, hlm. 59-70 Vol 3 No 1. *Jurnal Idarotunah*, 3(1), 59-70.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2008). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 107 (ED) tentang Akuntansi Ijarah.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Karim, Adiwarmar A. (2014). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

- Kasmir. 2005. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Pt RajaGrafindo Persada.
- Kuncoro, Tri. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), hlm. 1-17 Vol 2 No 3. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 2(3), 1-17.
- Kurniawan, Afit dan Nur Inayah. (2013). Jurnal Equilibrium, hlm. 279-301 Vol 1 No 2. *Jurnal Equilibrium*, 1(2), 279-301.
- Marlina, Asti dan Fanny Humairah, (2018). Moneter: Jurnal Keuangan dan Perbankan, hlm. 37-44 Vol 6 No 2. *Moneter: Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 6(2), 37-44.
- Maulana, Rian. ddk. (2019). Cyberspace: Jurnal Pendidikan Teknologi Informasi, hlm. 146-155 Vol 2 No 2. *Cyberspace: Jurnal Pendidikan Teknologi Informasi*, 2(2), 146-155.
- Munif, Nasrullah Ali. (2017). Jurnal An-Nisbah, hlm. 255-275 Vol 3 No 2. *Jurnal An-Nisbah*, 3(2), 255-275.
- Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. (2017). Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK. Retrieved from <http://www.ojk.go.id>
- Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. (2018). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.03/2018 Tentang Penyelenggaraan Layanan Perbankan Digital Oleh Bank Umum. Retrieved from <http://www.ojk.go.id>
- Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. (2017). Sejarah Perbankan Syariah. Retrieved from <http://www.ojk.go.id>

- Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. (2017). Perbankan Syariah dan Kelembagaannya. Retrieved from <http://www.ojk.go.id>
- Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. (2019). Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia (Sinergi Dalam Membangun Ekosistem Ekonomi dan Keuangan Syariah). Retrieved from <http://www.ojk.go.id>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2008). Surat Edaran Bank Indonesia NO. 10/14/DPBs 17 Maret 2008 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Retrieved from <http://www.ojk.go.id>
- Pratiwi, dkk. (2017). Falah: Jurnal Ekonomi Syariah, hlm. 157-176 Vol 2 No 2. *Falah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(2), 157-176.
- Sahara, Nida. (2020). Pandemi Covid-19 Ajang Transformasi Digital Banking. Retrieved from <https://investor.id/finance/pandemi-covid19-ajang-transformasi-digital-banking>
- Salam Dz, Abdus. (2018). Al-Amwal: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, hlm. 63-80 Vol 10 No 1. *Al-Amwal: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 10(1), 63-80.
- Satria, Muhammad Rizal dan Tia Setiani. (2018). Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, hlm. 107-117 Vol 2 No 1. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2(1), 107-117.
- Setiawan, Wawan. 2017. Era Digital dan Tantangannya. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Soemitra. Andri. 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana.

Syukron, Ali. 2012. Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam, hlm. 74-87 Vol 2 No 2. *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, 2(2). 74-87.

Takalamingan, dkk. (2018). Jurnal Riset Akuntansi Going Concern, hlm. 830-840 Vol 13 No 4. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 13(4). 830-840.

## **Biodata penulis**



Epan Saputra adalah putra kedua dari pasangan Kurnia dan Mesrawati. Lahir di Trans Mandala pada tanggal 17 Oktoober 1999. Tamat pendidikan sekolah dasar di SD Bina Ilmu Musi Rawas pada tahun 2011. Melanjutkan studi menengah pertama di SMP Negeri 26 Seluma, tamat pada tahun 2014, kemudian melanjutkan lagi studi menengah atas di SMA Negeri 3 Seluma, tamat pada tahun 2017.

Penulis merupakan mahasiswa dari Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam (FEBI), Prodi Perbankan Syariah. Aktivitas selain mahasiswa ialah aktif dalam mengikuti organisasi Himpunan Mahasiswa Jurusan (HIMA) dan juga Asisten Laboratorium Bank Mini Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Buku ini merupakan buku pertama penulis yang diterbitkan. Selanjutnya penulis berharap dapat kembali menerbitkan buku dan karya yang lain. Pembaca dapat menghubungi penulis lewat sosial media penulis seperti Email: [epanokt@gmail.com](mailto:epanokt@gmail.com), Facebook: Epan Saputa dan nama Instagram: epansaputra\_\_

**L**

**A**

**M**

**P**

**I**

**R**

**A**

**Z**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Raden Fatah PagerDewa Bengkulu  
Telepon (0730) 51171, 51172, 51270 Fax. (0730) 51171

**FORM PENGAJUAN JUDUL TUGAS AKHIR**  
**JURNAL ILMIAH, BUKU, PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT,**  
**PROGRAM KREATIVITAS MAHASISWA**

**I. Identitas Mahasiswa**

Nama : Arif Ainun Fajri  
NIM : 1711140049  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Anggota : 1. Epan Saputra (NIM: 1711140044)  
2. Fien Safta Rani (NIM: 1711140064)

**II. Pilihan Tugas Akhir:**

- Jurnal Ilmiah  
 Buku  
 Pengabdian Kepada Masyarakat  
 Program Kreativitas Mahasiswa (Karya di Bidang Kewirausahaan)

Judul Tugas Akhir:

Akad IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik) Pada Produk KPR Di Bank Syariah Dalam Era Digital.

Proses Validasi:

A. Dosen Pembimbing Rencana Tugas Akhir

Catatan:

Dosen Pembimbing  
Rencana Tugas Akhir

Andi Harpenen, M. Kom.  
NIDN. 2014128401





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: www.iainbengkulu.ac.id

**SURAT PENUNJUKAN**

Nomor: 0292/In.11/ F.IV/PP.00.9/02/2021

Dalam rangka penyelesaian akhir studi mahasiswa maka Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri ( IAIN ) Bengkulu dengan ini menunjuk Dosen :

1. N A M A : Dr. Nurul Hak, M. A.  
NIP. : 196606161995031002  
Tugas : Pembimbing Tugas Akhir
2. N A M A : Andi Harpepen, M. Kom.  
NIDN. : 2014128401  
Tugas : Pembimbing Tugas Akhir

Untuk membimbing, mengarahkan, dan mempersiapkan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan draft buku, kegiatan penyusunan buku ini dilakukan sampai persiapan ujian tugas akhir bagi mahasiswa yang namanya tertera di bawah ini :

1. N A M A : Arif Ainun Fajri  
NIM : 1711140049
2. N A M A : Epan Saputra  
NIM : 1711140044
3. NAMA : Fien Safta Rani  
NIM : 1711140044  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Tugas Akhir : Akad IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik) Pada Produk KPR Di Bank Syariah Dalam Era Digital  
Keterangan : Buku

Demikian surat penunjukkan ini dibuat untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bengkulu

Pada Tanggal : 23 Februari 2021

Dekan,

  
Dr. Asnaini, MA  
NIP. 197304121998032003

**Tembusan :**

1. Wakil Rektor I
2. Dosen yang bersangkutan;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Raden Patah Pagar Dewa Bengkulu  
Telepon: (0376) 51276, 51171 Fax: (0736) 51172

### LEMBAR BIMBINGAN BUKU

Nama Kelompok : 1. Arif Ainun Fajri (1711140049)  
2. Epan Saputra (1711140044)  
3. Fien Safta Rani (1711140064)

Program Studi : Perbankan Syariah

Pembimbing I : Dr. Nurul Hak, M.A.

Judul Buku : Akad IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik) Pada Produk  
KPR Di Bank Syariah Dalam Era Digital

No	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing	Paraf
1.	Selasa, 22-06-2021	Proposal	ACC	
2.	Selasa, 22-06-2021	Judul	ACC	
3.	Selasa, 22-06-2021	Kata Pengantar & Daftar Isi	ACC	
4.	Selasa, 22-06-2021	Bab 1 – Bab 4	ACC	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Raden Patah Pagar Dewa Bengkulu  
Telepon: (0376) 51276, 51171 Fax. (0736) 51172

5.	Selasa, 22-06-2021	Penulisan	ACC	

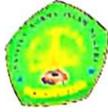
Bengkulu, 22 Juni 2021

Mengetahui,  
Ketua Jurusan

Pembimbing I

Desi Isnaini, M.A.  
NIP. 197412022006042000

Dr. Nurul Hak, M.A.  
NIP. 196606161995031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Raden Patah Pagar Dewa Bengkulu  
Telepon: (0376) 51276, 51171 Fax. (0736) 51172

### LEMBAR BIMBINGAN BUKU

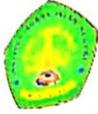
Nama Kelompok : 1. Arif Ainun Fajri (1711140049)  
2. Epan Saputra (1711140044)  
3. Fien Safta Rani (1711140064)

Program Studi : Perbankan Syariah

Pembimbing II : Andi Harpepen, M.Kom.

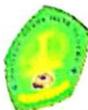
Judul Buku : Akad IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik) Pada Produk  
KPR Di Bank Syariah Dalam Era Digital

No	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing	Paraf
1.	Selasa, 02-02-2021	Judul	1. Pilihlah judul yang menarik 2. Tambahkan Era Digital di dalam judul 3. Buat proposal buku beserta daftar isi	
2.	Kamis, 04-02-2021	Judul	1. Judul ACC oleh Pembimbing sementara 2. Lanjut ke Kepala Jurusan	
3.	Rabu, 10-02-2021	Proposal Buku	1. Proposal Buku di ACC oleh Kepala Jurusan. 2. Lanjut bimbingan ke Pembimbingan 2.	
4.	Senin, 15-03-2021	BAB 1	1. Tambahkan materi tentang perkembangan perbankan syariah dari periode ke periode. 2. Tambahkan penjelasan mengenai Market Driven, Fair	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Raden Patah Pagar Dewa Bengkulu  
Telepon: (0376) 51276, 51171 Fax. (0736) 51172

			Treatment, Gradual and Sustainable Approach, dan Secara konsisten sesuai prinsip syariah (Comply to Sharia Principles) dan standar internasional.	
5.	Kamis, 25-03-2021	BAB 1	1. Masukan data statistik Perkembangan perbankan syariah dari otoritas jasa keuangan. 2. Bab 1 ACC lanjut ke Bab 2.	
6.	Selasa, 06-04-2021	BAB 2	1. Berikan tambahan penjelasan mengenai perbedaan Ijarah Muntahiya Bittamlik dengan Al-Bai' wal Muntahiya Bittamlik. 2. Tambahkan keterangan dalam ilustrasi pembiayaan IMBT. 3. Perbaiki kata yang harus di <i>Bold</i> , <i>Italick</i> dan kata sambung.	
7.	Rabu, 14-04-2021	BAB 2	1. Bab 2 ACC lanjut ke Bab 3.	
8.	Rabu, 21-04-2021	BAB 3	1. Perbaiki penulisan dan kata sambung. 2. Tambahkan ayat Al-Quran yang menjelaskan tentang Fatwa. 3. Tambahkan lampiran Fatwa	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Raden Patah Pagar Dewa Bengkulu  
Telepon: (0376) 51276, 51171 Fax. (0736) 51172

			DSN-MUI <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i>	
9.	Selasa, 04-05-2021	BAB 3	1. Bab 3 ACC lanjut ke Bab 4	
10.	Senin, 31-05-2021	BAB 4	1. Tambahkan Skema tentang pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> , dan SOP <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> di bank syariah. 2. Tambahkan penjelasan tentang mekanisme pengajuan pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> pada produk KPR menggunakan teknologi.	
11.	Senin, 14-06-2021		ACC. Lanjut ke Pembimbing 1	

Bengkulu, 14 Juni 2021

Mengetahui,  
Ketua Jurusan

Desi Isnaini, M.A.  
NIP. 197412022006042000

Pembimbing II

Andi Harpenen, M.Kom.  
NIDN. 2014128401



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: www.iainbengkulu.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME**

Nomor: 0058/SKBP-FEBI/07/2021

Ketua Tim Uji Plagiarisme Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu menerangkan bahwa mahasiswa berikut:

Nama : Epan Saputra  
NIM : 1711140044  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jenis Tugas Akhir : Buku Non-Fiksi  
Judul Tugas Akhir : **Akad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) Pada Produk KPR di Bank Syariah Dalam Era Digital**

Dinyatakan lolos uji cek plagiasi menggunakan turnitin dengan hasil 20%. Surat keterangan ini digunakan sebagai prasyarat untuk mengikuti ujian tugas akhir.

Demikian surat keterangan ini disampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Bengkulu, 24 Juli 2021  
Ketua/Wakil Dekan I

  
Dr. Nurul Hak MA  
NIP. 196606161995031002

**LEMBAR SARAN TIM PENGUJI**

Nama : Epan Saputra  
Nim : 1711140044  
Judul Skripsi : Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Produk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital.

No	Tanggal	Masalah	Saran	Paraf
	29 Juli 2021	Hapus bagian anggota komisi fatwa  Tambahkan Pembahasan tentang digital banking		

Bengkulu, .....

Penguji I

**Dr. Fatimah Yunus, M.A**  
NIP. 196303192000032003

### LEMBAR SARAN TIM PENGUJI

Nama : Epan Saputra  
Nim : 1711140044  
Judul Skripsi : Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Pada Ptoduk KPR di Bank Syariah Menggunakan Teknologi Informasi dalam Era Digital.

No	Tanggal	Masalah	Saran	Paraf
	29 Juli 2021	Judul diganti untuk lebih Menarik .  Masih banyak salah Penulisan  Perhatikan penulisan Arab.		

Bengkulu, 29 Juli 2021.....  
Penguji II

Evan Stiawan, M.M  
NIDN. 20200392001



*Akad IMBT pada Produk KPR pada Bank Syariah dalam Era Digital*

**AKAD IMBT (IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK) PADA  
PRODUK KPR DI BANK SYARIAH DALAM ERA  
DIGITAL**

Penulis :  
**Arif Ainun Fajri**  
**Epan Saputra**  
**Fien Safta Rani**

Editor :  
**Nurul Hak**  
**Andi Harpepen**

Layout :  
**Dodi Isran**

*Diterbitkan Oleh*  
Penerbit CV. Zigie Utama  
Anggota IKAPI Nomor 03/Bengkulu/2019  
Jln. DP. Negara V Perum Tanjung Gemilang Blok C  
Kelurahan Sukarami Kecamatan Selebar Kota Bengkulu  
Propinsi Bengkulu Telp. 085369179919

ISBN 978-623-7558-71-2

Hlm. 125+viii

Hak Cipta, Hak Penerbitan, dan Hak Pemasaran pada Penerbit.

Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak buku ini dalam bentuk dan dengan cara apapun juga, baik secara mekanis maupun elektronik, termasuk foto copy, rekaman, dan lain-lain tanpa izin atau persetujuan dari Penerbit.

**Cetakan Pertama, Agustus 2021**