

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **3.1 Pengertian, Dasar Hukum, Rukun dan Syarat Ijarah**

##### **A. Pengertian Ijarah**

Di BNI Syariah terdapat produk pembiayaan yang di peruntukan untuk mempermudah menunaikan ibadah haji yaitu Produk BNI Haji iB Hasanah. Produk BNI Haji iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang ditujukan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan biaya setoran awal Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) yang ditentukan oleh Departemen Agama untuk mendapatkan nomor seat porsi haji dengan menggunakan akad ijarah.

Secara bahasa berasal dari kata Al Ajru yang berarti Al 'Iwadh yang dalam bahasa Indonesianya ganti atau upah.

Al Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyah) atas barang itu sendiri.<sup>31</sup>

Maksud “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakannya barang tersebut tidak

---

<sup>31</sup> M Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, Cet. ke-1, 2001, hlm 117

mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya melainkan sifatnya, misalnya, rumah yang dikontrakkan/disewa mobil disewa untuk perjalanan.<sup>32</sup>

Sedangkan menurut istilah, para ulama' berbeda-beda mendefinisikan ijarah, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiah bahwa ijarah adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfa'at yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
2. Menurut Malikiyah bahwa ijarah adalah Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.
3. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa ijarah adalah Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
4. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa ijarah adalah Pemiikan manfa'at dengan adanya imbalan dan syarat-syarat
5. Menurut Sayyid Sabiq bahwa ijajrah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfa'at dengan jalan penggantian

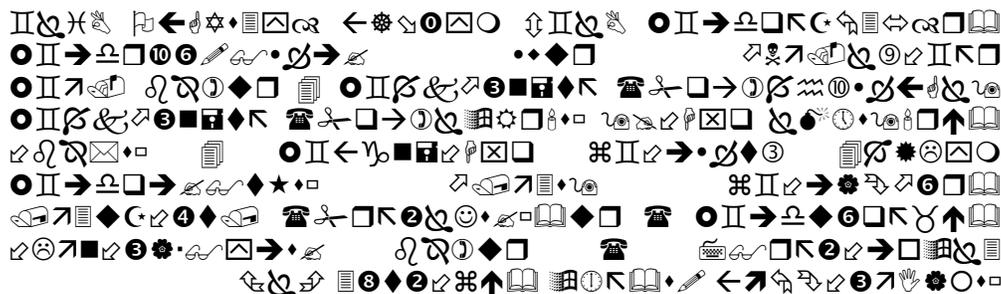
---

<sup>32</sup> Tim Asbisindo, et al.. Standar Operasional Produk BPR Syari'ah (penghimpunan dana penyaluran dana),1999,Penyaluran dana III hlm 48

- 6. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi bahwa ijarah adalah Akad yang objeknya ialah penukaran manfa'at untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfa'at dengan imbalan, sama dengan menjual manfa'at
- 7. Menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.<sup>33</sup>

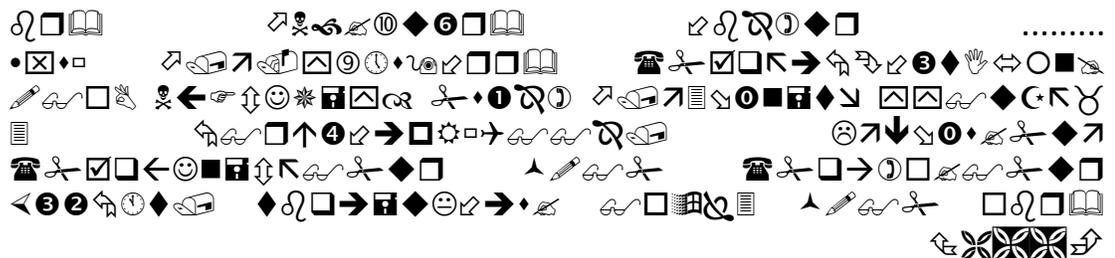
B. Dasar Hukum Ijarah

1. Firman Allah QS. ath talaq ayat 6:



Artinya: “*tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya*”.

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 233:

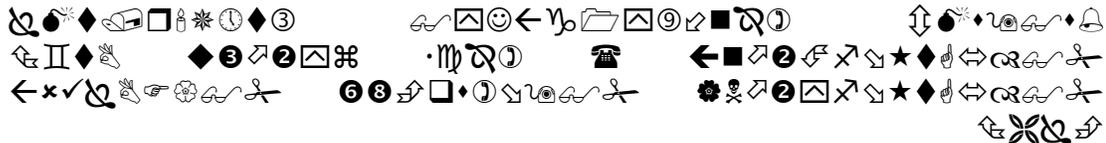


“...*Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.*”

<sup>33</sup>.Hendi suhendi, Fiqh Muamalah, Jakarta: Rajawali Pers, 2010. Hlm 114-115

*Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.*”<sup>34</sup>

3. Firman Allah QS.al-Qashash [28]: 26:



Artinya: *Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (padakita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (padakita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.*”<sup>35</sup>

4. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabibersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”<sup>36</sup>

5. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa`d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”<sup>37</sup>

6. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas Mendatangkan kemashlahatan.”<sup>38</sup>

<sup>34</sup> *Ibid*

<sup>35</sup> *Ibid*

<sup>36</sup> H.Hendi suhendi, *Op.Cit.*, hal.116

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm 116

<sup>38</sup> Tim Penulis DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, edisi kedua, Jakarta: BI-MUI, 2003, hal.12

7. Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.

Landasan *ijma*'nya adalah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (*ijma*') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>39</sup>

8. Fatwa Dewan Syariah Nasional *Al-Ijarah*

Fatwa Dewan Pengawas Syariah Nasional menyampaikan akad *ijarah* adalah pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *Ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. (Rivai dan Veithzal, 2008: 352)

Menurut Wirdyaningsih, (2005: 144) Ketentuan pembiayaan *Ijarah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa ini, ketentuan umum *Ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
- b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.

---

<sup>39</sup> H.Hendi suhendi, *Op.Cit.*, hal. 117

- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahala* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS (Lembaga Keuangan Syariah) sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*.<sup>40</sup>

### C. Rukun Ijarah

Rukun akad *Ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Penyewa (Musta'jir)
2. Pemilik manfaat (Mu'jir)
3. Obyek sewa (Ma'jur)
4. Harga sewa (Ujrah)
5. Ijab Qabul (shighot)

Berikut ini adalah Ketentuan Objek Ijarah dan kewajiban LKS dan nasabah dalam pembiayaan Ijarah di dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, adalah sebagai berikut:

#### **Ketentuan Objek Ijarah**

1. Obyek Ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.

---

<sup>40</sup> <http://lib.uin-malang.ac.id/thesis/fullchapter/06610082-nur-uyun.ps>

2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan Syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangkawaktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

#### **Kewajiban LKS dan Nasabah**

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan

- b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
    - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak).
    - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
    - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

#### **D. Syarat Ijarah**

Syarat Ijarah adalah sebagai berikut :

1. Baik Mu'jar atau musta'jir harus balig dan berakal.
2. Musta'jir harus benar-benar memiliki barang yang disewakan itu atau mendapatkan wilayah untuk menyewakan barang itu.
3. Kedua pihak harus sama-sama ridho menjalankan akad.
4. Manfaat yang disewakan harus jelas keadaannya maupun lama penyewaannya sehingga tidak menimbulkan persengketaan

5. Manfaat atau imbalan sewa harus dapat dipenuhi secara nyata dan secara syar'i. Misalnya tidak diperbolehkan menyewakan mobil yang dicuri orang atau perempuan haid untuk menyapu masjid.
6. Manfaat yang dapat dinikmati dari sewa harus halal atau mubah karena ada kaidah " menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan adalah haram hukumnya".
7. Pekerjaan yang diupahkan itu tidak merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh orang yang diupah sebelum terjadinya akad seperti menyewa orang untuk sholat.
8. Orang yang diupah tidak boleh menikmati manfaat karena pekerjaannya. Tidak boleh pengupahan (Ijarah) terhadap amalan-amalan thoat.
9. Upah harus berupa harta yang secara syar'i bernilai.
10. Barang yang disewakan tidak cacat yang dapat merugikan pihak penyewa.<sup>41</sup>

### **Pembatalan dan Berakhirnya akad Ijarah**

Ijarah akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya

---

<sup>41</sup> Tim Asbisindo, et al., *Op.Cit.*, hal. 51

3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan seandainya pekerjaan
5. Menurut Hanafiah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa took untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia diboehkan mamfasakhkan sewaan itu.<sup>42</sup>

Berakhirnya akad ijarah adaah sebagai berikut:

- a. Jumbuh ulama sependapat bahwa "tidak batal akad ijarah dengan wafatnya salah satu orang yang berakad karena dia akad yang lazim (harus) seperti jual beli."
- b. Iqalah (pemutusan/pemecatan); karena ijarah pertukaran harta dengan harta, jadilah dia mencakup untuk iqalah. Menjadi akad jual beli.
- c. Terputus karena rusaknya barang tertentu seperti rumah yang runtuh, mobil yang tidak bisa jalan, dsb.<sup>43</sup>

### **Pengembalian Barang Sewaan**

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu berbentuk barang dapat dipindah, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika berbentuk barang sewaan adalah benda tetap atau yang tidak bergerak, ia wajib menyerahkannya kepada

---

<sup>42</sup> H.Hendi suhendi, *Op.Cit.*, hal. 122

<sup>43</sup> Tim Asbisindo, et al., *Op.Cit.*, hal. 51

pemiliknya dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesuitan menghilangkannya.

Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimaknya, seperti barang titipannya.<sup>44</sup>

### **Aspek Teknis Ijarah**

#### Implementasi Ijarah

#### Tujuan

1. Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh
2. Obyek sewa:
  - a. Properti
  - b. Alat transportasi
  - c. Alat-alat berat
  - d. Multi jasa (pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan kepariwisataan dan (lain-lain)
  - e. Dan lain-lain
3. Spesifikasi obyek sewa
  - a. Jumlah, ukuran, dan jenis obyek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad

---

<sup>44</sup> H.Hendi suhendi, *Op.Cit.*, hal.123

- b. Obyek sewa dapat berupa barang yang dimiliki atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah
  - c. Obyek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya.
4. Pemilik sewa (Bank)
- a. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas dan kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan
  - b. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah.
5. Penyewa (Nasabah)
- a. Nasabah dilarang menyewakan kembali barang yang disewanya
  - b. Nasabah wajib menjaga keutuhan barang sewa
  - c. Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah.
6. Sewa (Ujrah)
- a. Nasabah membayar sewa sesuai kesepakatan besarnya sewa (ujrah) disepakati dawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase
  - b. Besarnya sewa dapat ditinjau sesuai dengan kesepakatan

- c. Apabila periode pembayaran nasabah kurang dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan bank setiap pembayaran sewa
- d. Dalam hal periode pembayaran nasabah lebih dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan secara proporsional secara jangka waktu
- e. Apabila obyek sewa bukan milik bank, maka pendapatan bank merupakan selisih antara harga perolehan sewa dengan harga sewa.<sup>45</sup>

### **Aplikasi Dalam Perbankan**

Menurut Sudarsono, (2007:66) Aplikasi *ijarah* dalam perbankan biasanya dalam tiga hal:

- a. Teknik *ijarah* ditandai adanya perpindahan manfaat. Jadi dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli. Namun perbedaan terletak pada objek transaksinya adalah barang, maka pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa.
- b. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewa kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal *al-ijarah al-mutahia bit-tamlik* (sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan).
- c. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian antara bank dengan nasabah.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Tim Asbisindo, et al., *Op.Cit.*, hal. 53

<sup>46</sup> <http://lib.uin-malang.ac.id/thesis/fullchapter/06610082-nur-uyun.ps>, *Op.Cit.*

### **Manfaat Ijarah**

Menurut Antonio, (2001:119) Ijarah mempunyai beberapa manfaat antara lain sebagai berikut:

- a. Bagi Bank: Merupakan salah satu bentuk pembiayaan atau diversifikasi portofolio asset bank serta sarana *fee based income* dimana bank berpeluang untuk mendapatkan *fee*. Maksudnya adalah salah satu pendapatan bank di luar operasional bank.
- b. Bagi Nasabah: Sebagai sumber pembiayaan dan layanan perbankan bagi nasabah baik untuk tujuan pembelian barang modal (investasi) maupun pengadaan rumah, kendaraan dan barang jasa lainnya. Maksudnya adalah merupakan pembiayaan untuk barang-barang modal contohnya untuk mendirikan sebuah pabrik memerlukan mesin, mesin inilah dalam pembeliannya sesuai dengan akad ijarah.
- c. *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.<sup>47</sup>

### **E. Jenis-jenis Ijarah**

Secara umum, *Ijarah* dibagi menjadi dua yaitu :

#### 1). *Ijarah* pada barang yang konkrit

Ialah transaksi sewa menyewa (*ijarah*) yang obyeknya berupa benda nyata. Pada transaksi ini penyewa bermaksud mengambil manfaat dari benda yang menjadi obyek persewaan tersebut.

---

<sup>47</sup> *Ibid*,

2). Ijarah terhadap jasa atau manfaat-manfaat yang ada dalam tanggungan

Ialah transaksi sewa menyewa (*ijarah*) yang obyeknya berupa jasa atau manfaat-manfaat yang ada dalam tanggungan. Pada transaksi ini penyewa bermaksud mengambil manfaat dari layanan jasa yang menjadi obyek persewaan tersebut.<sup>48</sup>

### 3.2. Prosedur Pengajuan Pembiayaan

#### a. Syarat-syarat Pengajuan Pembiayaan

1. Telah memiliki rekening BNI iB THI Hasanah dengan saldo minimum Rp. 1.000.000,00.
2. Telah memiliki Formulir Surat Pendaftaran Pergi Haji (SPPH) yang telah dilegalisir oleh Kantor Departemen Agama setempat
3. Meampirkan dokumen sebagai berikut:
  - a. FC. Identitas diri yang masih berlaku (KTP pemohon, suami/istri (bagi pemohon yang sudah menikah), calon haji yang ditanggung).
  - b. FC. Surat Nikah dan Kartu Keluarga (KK)/Akta Kelahiran yang membuktikan hubungan keluarga antara pemohon dan calon haji yang ditanggungnya.
  - c. Surat Kuasa Nasabah kepada Bank BNI Syari'ah untuk membatalkan keberangkatan Haji ke Departemen Agama

---

<sup>48</sup> Muhammad Firdaus N.H, dkk., *Memahami Akad-akad Syari'ah*, Cet. I, (Jakarta : Renaisan, 2005) hal

(DEPAG) apabila nasabah telah menunggak angsuran seama 2 bulan berturut-turut.

- d.* FC.Buku Tabungan 3 Bulan Terakhir (***Khusus untuk Pembiayaan iB Haji Plus Hasanah***)
- e.* Asli Surat Keterangan Penghasilan atau Slip Gaji Terakhir (bagi pegawai)
- f.* Asli Surat Keterangan Penghasilan per-bulan yang ditandatangani oleh pemohon (bagi pengusaha)
- g.* Memiliki sumber pelunasan.<sup>49</sup>

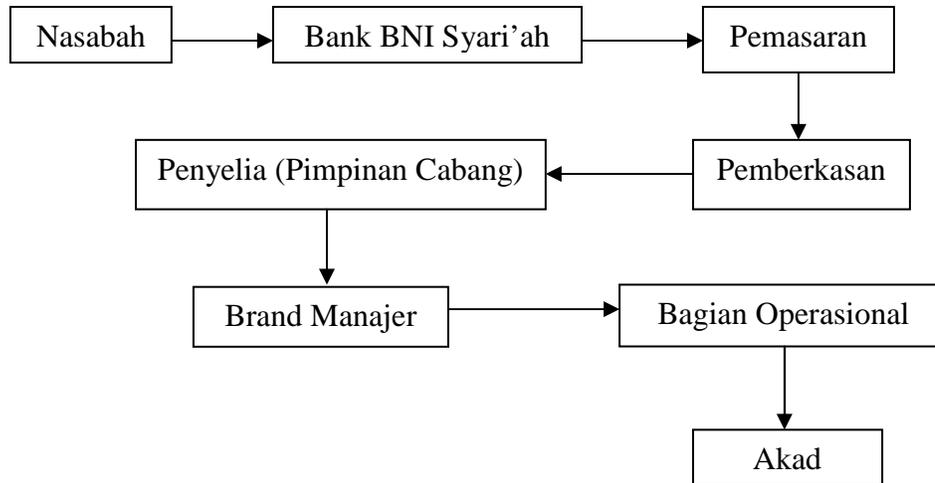
**b. Prosedur Pengajuan Pembiayaan**

1. Calon Nasabah datang ke kantor Bank BNI Syari'ah Semarang
2. Nasabah melengkapi Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) yang di dapat dari *costumer servis*, serta melampirkan identitas diri
3. Setelah berkas di isi lengkap lalu diserahkan ke pemasaran guna untuk di input atau di kroscek dilanjutkan pemberkasan.
4. Setelah pemberkasan dilakukan kemudian berkas-berkas dibawa ke penyelia (Pimpinan Cabang) guna diperiksa kelengkapan data nasabah.
5. Kemudian berkas yang sudah lengkap dan pembiayaannya sudah disetujui diserahkan ke Brand Manager dan Bagian Operasional lalu di Akadkan.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Brosur Produk Pembiayaan Haji iB Hasanah

### Skema Prosedur Pengajuan Pembiayaan Haji iB Hasanah



### 3.3. Problem Pelaksanaan Haji iB Hasanah dengan menggunakan akad ijarah dan analisisnya

Hambatan yang sering terjadi dalam proses pelunasan seperti nasabah tidak mampu melunasi dana talangan dan pembatalan karena meninggal dunia. Hal tersebut bisa saja terjadi sehingga bank harus mempunyai kebijakan memberikan solusi bagi nasabah.

#### a. Analisis pembatalan haji karena tidak mampu membayar

Apabila terjadi pembatalan haji dikarenakan nasabah tidak mampu melunasi sampai batas akhir jangka waktu (5 tahun), dari

---

<sup>50</sup> Wawancara Mas Pungkas Murmantoro, *Karyawan Pemasaran di BNI Syari'ah Cabang Semarang*, Kamis 18 April 20013

pihak BNI Syari'ah mempunyai tindakan dan kebijakan-kebijakan sendiri untuk menyelesaikan. Hal yang dilakukan BNI Syari''ah yaitu:

1. Menagih ke pihak mitra BNI Syari'ah, apabila nasabah tersebut mendaftar melalui perantara mitra BNI Syari'ah
2. Menagih ke nasabah yang bersangkutan
3. Apabila sudah ditagih akan tetapi kondisi nasabah tersebut benar-benar tidak bisa melunasi, maka dengan terpaksa dari pihak BNI Syari'ah akan membatalkan pemberangkatannya serta mengembalikan uang nasabah sebesar setoran yang sudah dilakukan kecuali ujroh.

b. Analisis pembatalan haji karena meninggal dunia

Sedangkan apabila terjadi pembatalan haji karena calon haji meninggal dunia, pihak nasabah mengurus permohonan pembatalan pemberangkatan haji ke BNI Syari'ah melalui perantara kasanya. Setelah mendapat persetujuan dari Bank, surat permohonan tersebut diajukan ke DEPAG sekitar.

Dalam hal ini, pemberangkatan haji tidak dapat diwakilkan selain nasabah yang bersangkutan. Jadi apabila terjadi pembatalan karena nasabah calon haji meninggal dunia, dari pihak BNI Syari'ah akan mengembalikan uang setoran nasabah kepada ahli waris yang

tertera saat perjanjian akad. Akan tetapi, dana tersebut bisa digunakan oleh keluarga atau ahli waris untuk ibadah haji apabila melakukan pendaftaran kembali dengan menggunakan identitas yang baru.<sup>51</sup>

Untuk mengetahui kemampuan membayar nasabah dilakukan beberapa analisa. Adapun prinsip-prinsip yang digunakan dalam analisa ssebagai berikut:

a. *Character*

Adanya penyerahan uang kepada debitur itu didasari kepercayaan. Kepercayaan timbul karena debitur memiliki character berupa moral, watak ataupun sifat-sifat yang positif dan kooperatif serta memiliki rasa tanggung jawab.<sup>52</sup> Analisis ini bertujuan untuk mengetahui tentang sifat-sifat pribadi, cara hidup, kelakuan sehari-hari dan keadaan keluarga calon nasabah.

Pada produk Haji iB Hasanah di BNI Syari'ah Cabang Semarang, calon nasabah yang berminat berasal dari semua masyarakat yang memiliki rekening Tabungan Haji iB Hasanah. Mulai dari masyarakat kalangan bawah sampai kalangan atas, karena pada dasarnya menunaikan ibadah haji tergantung panggilan diri dari pribadi masing-masing.

---

<sup>51</sup> *Ibid*,

<sup>52</sup> Taswan, "*ManagemenPerbankan*", Yogyakarta: UPP STIM YKPN YOGYAKARTA, 2006, hal. 156

Dari semua masyarakat, mempunyai karakter yang berbeda-beda. Dalam hal ini pengamatan karakter calon nasabah sangat penting demi tercapainya tujuan bersama, sehingga tidak sampai terjadi adanya pembatalan pemberangkatan haji karena tidak melunasi pinjaman tersebut.

*b. Capital*

Capital merupakan suatu pengamatan tentang beberapa jumlah besarnya modal/dana yang diperlukan oleh peminjam. Dengan mengetahui besar modal yang dibutuhkan maka penyaluran pinjaman akan sesuai sehingga tidak terjadi kesalahan.<sup>53</sup>

Untuk penyaluran pinjaman produk Haji iB Hasanah dari BNI Syari'ah sebesar Rp 23.750.000,00 dan kekurangannya ditambahi oleh pihak nasabah sendiri. Dari Bank BNI Syari'ah menetapkan besar pinjaman senilai Rp 23.750.000,00, agar masyarakat yang belum mempunyai cukup uang dapat ikut menunaikan ibadah haji.

*c. Capacity*

Ini menyangkut kemampuan debitur untuk melunasi kewajibannya terhadap bank. Penilaian ini akan dilihat dari kemampuan jenis usahannya untuk mendatangkan penghasilan guna melunasi hutangnya.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> *Ibid*, hal.156

<sup>54</sup> *Ibid*, hal.156

Produk dana Haji iB Hasanah berbeda dengan produk lainnya, karena dana yang dipinjamkan oleh bank bukan digunakan untuk usaha melainkan untuk mendaftar ibadah haji. Jadi pengamatan yang dilakukan oleh pihak bank yaitu mengukur kemampuan calon nasabah dalam melunasi pinjaman serta kemantapan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji.

*d. Condition of Economic*

Kondisi ekonomi yang dimaksud adalah kondisi makro yang mempengaruhi kredit perbankan. Secara spesifik adalah kondisi yang mempengaruhi bisnis debitur. Pada kondisi yang relatif stabil akan mendorong pertumbuhan dunia usaha sehingga pengucuran kredit akan aman. Sebaliknya, jika kondisi ekonomi yang buruk akan mendorong dunia bisnis ke arah kebangkrutan.<sup>55</sup>

Merupakan bagian terpenting dalam menganalisa calon nasabah karena kita dapat mengetahui kondisi nyata yang dialami nasabah sehingga pihak Bank akan lebih bijak dalam memberikan keputusan-keputusan yang berkaitan tentang pelunasan pinjaman calon nasabah haji.

*e. Collateral*

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hal.157

Collateral merupakan jaminan perusahaan atas kredit yang diterimanya. Bank memerlukan jaminan ini untuk menutup kemungkinan resiko terburuk yaitu tidak terbayarnya akibat apapun. Jaminan merupakan pengaman dana bagi dana perbankan yang dikucurkan. Semakin besar jaminan itu meng-cover kredit maka semakin aman dana bank itu. Semakin likuid jaminan tersebut, maka akan semakin dinikmati sebab dapat dijual dengan segera bila kredit macet untuk membiayai likuiditas bank.<sup>56</sup>

Pada produk dana Haji iB Hasanah, nasabah memberikan BPIH sebagai jaminan/agunan kepada pihak Bank. Karena dana yang dipinjamkan oleh Bank sebagai dana Haji iB Hasanah untuk mendapatkan porsi haji. Nasabah diberikan waktu untuk melunasi maksimal 5 tahun dengan sistem menabung dan tanpa tambahan margin. Namun, apabila nasabah dalam batas waktu tersebut tidak bisa melunasi konsekuensi yang di dapat yaitu dibatalkannya pemberangkatan haji.

#### **3.4. Pelaksanaan pembiayaan Haji iB Hasanah di BNI Syariah**

BNI Syari'ah mempunyai beberapa produk simpanan dan pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan BNI Syari'ah adalah

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hal.157

pembiayaan Haji iB Hasanah dimana pembiayaan ini ditujukan untuk semua kalangan masyarakat yang mempunyai niat untuk pergi haji.

Pada umumnya pembiayaan ini dilakukan oleh orang-orang yang memiliki rekening Tabungan Haji iB Hasanah, dimana para calon nasabah ingin mendapatkan porsi haji dengan cepat dan mudah.

Bagi calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan Haji iB Hasanah ini bisa langsung mengajukan pembiayaan dengan datang langsung ke Bank BNI Syari'ah Cabang Semarang dengan melengkapi syarat-syarat yang sudah ditentukan oleh pihak Bank.

Apabila berkas-berkas nasabah yang diajukan untuk pembiayaan sudah lengkap lalu diserahkan kepada bagian pemasaran guna untuk di input atau di kroscek dan dilanjutkan dengan pemberkasan. Setelah pemberkasan dilakukan kemudian berkas-berkas dibawa ke penyelia (Pimpinan Cabang) guna diperiksa kelengkapan data nasabah, Kemudian berkas yang sudah lengkap dan pembiayaannya sudah disetujui diserahkan ke Brand Manager dan Bagian operasional lalu di Akadkan.

Adapun strategi pemasaran yang digunakan untuk memasarkan produk pembiayaan ini pihak BNI Syari'ah pergi ke kantor-kantor, majelis, perhubungan, intasi, pameran dan bekerjasama dengan biro. Dengan setrategi tersebut dimana pihak BNI Syari'ah sebagai penyedia jasa melakukan secara aktif pemasaran dengan menghubungi calon

nasabah satu demi satu dan mempresentasikan produk atau jasa BNI Syari'ah.<sup>57</sup>

### 3.5.Perhitungan Ujroh

Ujroh merupakan biaya sewa yang didapatkan dari nasabah atas jasa yang diberikan dari pihak bank dimana ujroh yang diterima sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dan bank pada awal akad pembiayaan. Berikut adalah contoh perhitungan ujroh dari pembiayaan Haji iB Hasanah di Bank BNI Syari'ah Cabang Semarang.

Contoh perhitungan simulasi talangan haji

$$\begin{aligned}
 \text{Setoran Awal BPIH} &= \text{Dana Talangan} + \text{Uang Muka} \\
 &= \text{Rp } 23.750.000,00 + \text{Rp } 1.250.000,00 \\
 &= \text{Rp } 25.000.000,00 \\
 \text{Angsuran / bulan} &= \frac{\text{Dana Talangan} + \text{Ujroh selama 5 tahun}}{\text{Jangka Waktu Angsuran}} \\
 &= \frac{\text{Rp } 23.750.000,00 + \text{Rp } 10.093.750,00}{60 \text{ bulan}} \\
 &= \frac{\text{Rp } 33.843.750,00}{60 \text{ bulan}} = \text{Rp } 564.063,00^{58}
 \end{aligned}$$

### 3.6.Analisis terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Haji iB Hasanah

Pembiayaan Haji iB Hasanah merupakan fasilitas pengurusan pendaftaran ibadah Haji melalui penyediaan talangan setoran awal Biaya

<sup>57</sup> Wawancara Mas Pungkas Murmantoro, *Karyawan Pemasaran di BNI Syari'ah Cabang Semarang*, Kamis 18 April 20013

<sup>58</sup> Brosur Produk Pembiayaan Haji iB Hasanah

Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) untuk mendapatkan porsi haji, yang ditentukan oleh Departemen Agama dengan menggunakan akad ijarah.

Sedangkan ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.

Dilihat dari rukun dan syarat dalam pembiayaan Haji IB Hasanah dengan menggunakan akad *ijarah*. Yang telah diuraikan dimuka rukun dan syarat *ijarah* di Bank BNI Syari'ah telah terpenuhi yakni adanya pihak yang menyewakan (pihak I) dan pihak penyewa (pihak II) keduanya telah cakap Hukum. Dari segi ijab dan qobul kedua belah pihak telah sepakat artinya telah ada persesuaian antara ijab dan qobul dan dilakukan dalam satu majelis.

Dalam pembiayaan Haji iB Hasanah dengan menggunakan akad ijarah di Bank BNI Syari'ah tidak ada unsur paksaan, dalam penyerahan tidak menimbulkan kerugian dan tidak ada unsur riba dan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaannya sudah sesuai prosedur yang ada.

setelah penulis meneliti tentang pelaksanaan pembiayaan Haji iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang penulis menganalisis berdasarkan analisis SWOT.

1. *Strenghts* (kekuatan)

Kekuatan yang dimiliki produk pembiayaan Haji iB

Hasanah dengan menggunakan akad ijarah :

- a. dengan menggunakan akad ijarah bank lebih leluasa menyalurkan dananya dan mendapat biaya ujroh dari nasabah.
- b. Dengan adanya produk pembiayaan Haji iB Hasanah, masyarakat diberikan kemudahan untuk memperoleh nomor porsi haji walaupun belum mempunyai cukup uang.
- c. Nasabah tidak dirugikan karena pelunasan pinjaman sesuai dengan besar pinjamannya tanpa ada tambahan margin dan jangka waktu yang diberikan oleh pihak Bank cukup lama.
- d. Proses pelunasannya dengan sistem menabung.

## 2. *Weaknesses* (kelemahan)

Kelemahan pada produk pembiayaan Haji iB Hasanah:

- a. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang keberadaan produk pembiayaan Haji iB Hasanah pada Bank BNI Syari'ah Cabang Semarang
- b. Kurangnya sosialisasi dan pemasaran terhadap produk pembiayaan Haji iB Hasanah
- c. Dengan munculnya produk ini, masyarakat yang ingin menunaikan ibadah haji semakin banyak sehingga terjadi antrian pemberangkatan yang cukup lama.

## 3. *Opportunities* (peluang)

Dengan adanya peminat dan kebutuhan masyarakat untuk menunaikan ibadah haji namun memiliki dana terbatas, produk pembiayaan Haji iB Hasanah ini menjadi salah satu solusi. Produk pembiayaan Haji iB Hasanah ini mempunyai peluang yang besar karena penduduk Indonesia yang mayoritas orang Muslim serta didukung dengan pemasaran yang optimal.

#### 4. *Threats* (ancaman)

Ancaman terhadap produk pembiayaan Haji iB Hasanah:

- a. Adanya produk-produk dari lembaga keuangan syari'ah maupun konvensional yang sejenis dengan produk ini.
- b. Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai keberadaan lembaga keuangan syari'ah, dimana masyarakat masih memandang bahwa Bank Syari'ah sama saja dengan Bank Konvensional.

#### **Manfa'at dari Pembiayaan Haji iB Hasanah**

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa pembiayaan Haji iB Hasanah merupakan pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh kursi/*seat* haji dan pada saat pelunasan BPIH. Dari penjelasan tersebut

diharapkan ada manfaat lebih dari peluncuran pembiayaan ini baik bagi bank maupun nasabah.

a. Bank

Manfaat dari bank sendiri dari pembiayaan ini adalah selain mendapatkan profit dari penggunaan *fee ujroh* (upah jasa) atas pemberian talangan haji, pihak bank juga mendapatkan keuntungan atau modal kembali dalam waktu cepat, yang diperoleh dari pembayaran nasabah yang berada melalui tabungan haji yang ada di bank, dalam hal ini uang nasabah untuk perlunasan pembiayaan tersebut yang berjangka waktu 5 tahun. Sehingga dapat dipergunakan bank untuk membiayai pembiayaan-pembiayaan lain.

b. Nasabah

1. Nasabah dijamin bisa mendapatkan porsi haji dengan cepat, meskipun dari dana mereka tidak mencukupi pembayaran biaya perjalanan haji (BPIH). Sehingga bisa daftar sebagai calon jamaah haji ke Departemen Agama.
2. Proses pemberian dana pembiayaan relatif cepat, sehingga keberangkatan ibadah haji dapat terencana dan tidak menunggu lama.
3. *Fee ujroh* (uang administrasi) yang diberikan relatif murah.

4. Nasabah hanya membayar pokok dari pinjaman . Bukan hanya kemudahan ini yang diberikan BNI Syari'ah.
5. Selain itu nasabah dapat mengangsur setiap bulan sampai akhir pembayaran.

Dari penjelasan diatas banyak manfaat yang diberikan PT. Bank BNI Syari'ah Cabang Semarang kepada nasabah yang ingin menunaikan ibadah haji. Nasabah bisa mendapatkan dana talangan mekipun modal mereka tidak sampai 50%, dibuktikan dengan modal Rp 1.250.000,00 nasabah bisa mendapatkan porsi haji, bank akan menawarkan dana talangan maksimal Rp 23.750.000,00 Hal ini merupakan keuntungan bagi nasabah yang masih mempunyai modal minim untuk pembayaran biaya penyelenggaraan ibadah haji atau (BPIH).