

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

1. Sejarah PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta¹

PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga (BDW) berdiri bermula dari ide yang muncul dari Majelis Ekonomi Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Yogyakarta. Majelis ini, mengusulkan agar dibentuk sebuah lembaga keuangan yang berlandaskan *Syari'at Islamiyah*, yang selama itu Muhammadiyah masih menganggap bahwa lembaga keuangan atau disebut Bank dengan sistim bunga masih dihukumi *Musytabihat* (perkara yang masih meragukan, karena tidak jelasnya antara halal dan haram).

Dalam hal ini yang dimaksud adalah lembaga keuangan atau Bank milik Pemerintah. Sementara itu, Bank swasta dihukumi riba atau haram. Alasan tersebut merupakan titik tolak mulai dirintis berdirinya lembaga keuangan syari'ah di Yogyakarta. Maka terbentuklah tim pendiri yang beranggotakan 42 orang yang merupakan aktivis Muhammadiyah, kemudian berniat untuk mewujudkan apa yang menjadi cita-cita atau usulan tersebut.

Pada hari Rabu, 02 Pebruari 1994 telah berdiri PT. Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah Bangun Drajat Warga yang berkedudukan di Ngipik, Baturetno, Banguntapan, Bantul dan diresmikan oleh Ketua Pimpinan Pusat Muhammadiyah waktu itu Bapak KH. Akhmad Azhar Basyir, MA. PT. Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah Bangun Drajat Warga (BPR Syari'ah BDW)

¹ Diambil dari <http://www.bprs-bdw.co.id/> pada tanggal 30 Januari 2014 pukul 20.07 WIB

didirikan berdasarkan Akte Notaris Muhammad Agus Hanafi, SH sesuai No.33 tanggal 24 Pebruari 1993, dengan akte perubahan No. 18 tanggal 15 Mei 1993 dari Notaris yang sama, serta disahkan dengan SK Menteri Kehakiman No. C2-4457.HT.01.01.1993 tanggal 10 juni 1993.

Pada tanggal 7 Desember 1992 Ijin prinsip dari Menteri Keuangan turun dan persyaratan yang ditentukan telah lengkap, maka pada tanggal 30 Nopember 1993 Ijin Operasional dikeluarkan dengan No. 275/KM17/1993. Perubahan Anggaran Dasar sesuai dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-36165.AH.01.02 tahun 2009 nama Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah dirubah menjadi Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Bangun Drajat Warga.

2. Visi dan Misi PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta
 - a. Visi : Menjadikan BPR Syari'ah Bangun Drajat Warga Sebagai Lembaga Keuangan Syari'ah yang unggul dan terpercaya.
 - b. Misi
 - 1) Mengembangkan dan mensosialisasikan pola, sistem dan konsep perbankan syari'ah.
 - 2) Memajukan BPRS BDW dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara nasabah dan BPRS BDW dalam kerangka amar ma'ruf nahi munkar.
 - 3) Mendapatkan profit sesuai dengan target yang ditetapkan.

4) Memberikan kesejahteraan kepada pengguna jasa, pemilik, pengurus dan pengelola BPRS BDW secara layak.

3. Budaya Kerja PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

- a. Mengutamakan pelayanan kepada nasabah dengan sopan, ramah, simpatik dan memuaskan baik kepada nasabah penabung maupun pembiayaan.
- b. Pelayanan memuaskan dengan proses analisa maksimal 1 minggu.
- c. Bekerja dengan jujur, teliti, serius bersemangat serta cepat dalam membuat analisa dan proses.
- d. Menciptakan suasana *Ukhuwah Islamiyah* di lingkungan perusahaan.
- e. Taat pada peraturan dan pimpinan tanpa mengurangi kreatifitas yang positif.
- f. Kompak dan saling menghormati dalam *team work* yang utuh.

4. Letak Geografis PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

Secara Georafis BPR Syariah Bangun Drajat Warga (BDW) memiliki tempat sangat strategis yang berpusat di :

Alamat : Jl. Gedongkuning Selatan 131 Yogyakarta

No. Telepon : (0274) 413552,389877

Fax : (0274) 452424

Email : bprs.bdw@gmail.com

Ini merupakan tempat yang strategis dimana tempat yang dilalui masyarakat yang akan bekerja. Untuk itu letak yang strategis juga mempengaruhi masyarakat untuk menyimpan dananya di Bank Syariah. Salah satu dari strategi pemasaran meski tidak terletak di pusat kota Yogyakarta, Namun Jalan Gedong Kuning merupakan salah satu akses untuk menuju pusat kota Yogyakarta. Selain itu letak geografis BPR Syariah Bangun Drajat Warga juga dekat dengan salah satu segmentasi pasarnya dalam mensosialisasikan dan memasarkan produknya, yaitu dekat dengan pusat kegiatan ekonomi, seperti Pasar Legi Kota Gedhe, instansi publik, para pelaku usaha mikro kecil dan menengah dan pusat Dagadu.

5. Pimpinan dan Staff

Pengurus PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga periode 2010-2014 antara lain:

a. Dewan Pengawas Syariah

Ketua : Prof. Dr. Syamsul Anwar, MA

Anggota : Drs. H. Zaini Munir, M.Ag.

Anggota : Dr. Khairudin Hamsin, MA

b. Dewan Komisaris

Komisaris Utama: Gita Danupranata, SE, M.M.

Anggota : Muhammad Saleh, SE.

Anggota : Muhammad Ridwan, SE, M.Ag.

c. Dewan Direksi

Direktur Utama : Dana Suswati, SE

Direktur : Mardiyana, Spd.

6. Produk-Produk PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

Dalam mengembangkan PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga, maka diusahakan dapat mengeluarkan produk-produk yang dapat memenuhi segala macam kebutuhan para mitranya. Dalam mengeluarkan produk, BPRS juga diwajibkan untuk memperhatikan prinsip-prinsip yang digunakan agar tidak melanggar syariat Islam. Produk pembiayaan diperuntukan bagi mitra yang mengutamakan prinsip syariah serta kenyamanan, keamanan, keleluasaan, dan kemudahan bertransaksi. Berbagai produk PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga adalah:

a. PENGHIMPUNAN DANA (*FUNDING*) TABUNGAN²

1) Tabungan Wadiah

Tabungan Wadiah adalah simpanan pihak ketiga pada Bank (Perorangan atau Badan Hukum) yang penarikannya dapat dilakukan setiap waktu.

a) Tabungan iB ONH BDW

Setiap muslim bercita-cita menunaikan ibadah setidaknya sekali seumur hidup. iB ONH BDW merupakan produk tabungan yang dikhususkan untuk memenuhi Ongkos Naik Haji (ONH) yang dikelola secara aman dan bersih sesuai syariah.

² Diambil dari brosur Tabungan Wadiah PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta pada tanggal 21 Desember 2013.

(1) Keuntungan Nasabah

- (a) Bagi hasil berdasarkan fluktuasi pendapatan Bank
- (b) Saldo minimum tetap diberikan bagi hasil
- (c) Tidak dikenakan biaya administrasi

(2) Persyaratan

- (a) Mengisi formulir permohonan pembukaan rekening tabungan
- (b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

b) Tabungan iB IQWAM BDW

adalah tabungan yang direncanakan untuk kegiatan yang direncanakan untuk masa mendatang seperti idul adha, idul fitri, atau walimahan.

(1) Keuntungan Nasabah

- (a) Bagi hasil yang kompetitif
- (b) Tidak dikenakan biaya administrasi

(2) Persyaratan

- (a) Mengisi formulir permohonan pembukaan rekening tabungan
- (b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

c) Tabungan iB WADIAH BDW

adalah simpanan pihak ketiga pada Bank (Perorangan atau Badan Hukum) yang penarikannya dapat dilakukan setiap waktu.

(1) Keuntungan Nasabah

- (a) Bank akan mengembalikan titipan secara utuh (sebesar pokok yang dititipkan) dengan memberikan bonus setiap proses bagi hasil.
- b) Setoran Awal Minimal Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

(2) Persyaratan

- (a) Mengisi formulir permohonan pembukaan rekening Tabungan.
- (b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

(3) Bagi Badan Usaha / Yayasan

- (a) Fc. Surat ijin Usaha Perdagangan (SIUP)
- (b) Fc. Akta Pendirian Yayasan
- (c) Fc. Tanda Daftar Perusahaan

2) Tabungan Mudharabah³

Tabungan Mudharabah adalah simpanan dana nasabah pada bank yang bersifat investasi dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat namun berdasarkan kesepakatan dan terhadap investasi tersebut bank dipersyaratkan untuk memberikan bagi hasil sesuai nisbah yang disepakati dimuka.

a) Tabungan Masjain (masa kerja investasi) iB Mudharabah

(1) Keuntungan Nasabah

- (a) Porsi bagi hasil bank sebesar 70%

³ Diambil dari brosur Tabungan Mudharabah PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta pada 21 Desember 2013.

- (b) Porsi bagi hasil nasabah sebesar 30 %
- (c) Tidak dikenakan biaya administrasi
- (d) Saldo minimal Rp 25.000

(2) Persyaratan

- (a) Mengisi formulir permohonan pembukaan rekening tabungan
- (b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

(3) Bagi Badan Usaha / Yayasan

- (a) Fc. Surat ijin Usaha Perdagangan (SIUP)
- (b) Fc. Akta Pendirian Yayasan
- (c) Fc. Tanda Daftar Perusahaan

b) Tabungan iB USAHA BDW

adalah tabungan investasi yang khusus untuk mendukung kegiatan usaha nasabah.

(1) Keuntungan Nasabah

- (a) Bagi hasil yang kompetitif
- (b) Saldo minimum tetap diberikan bagi hasil
- (c) Tidak kenakan biaya administrasi

(2) Persyaratan

- (a) Mengisi formulir permohonan pembukaan rekening
- (b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

(3) Bagi Badan Usaha / Yayasan

- (a) Fc. Surat ijin Usaha Perdagangan (SIUP)

(b) Fc. Akta Pendirian Yayasan

(c) Fc. Tanda Daftar Perusahaan

c) Tabungan iB PENDIDIKAN BDW

Merupakan produk tabungan khusus putra-putri Anda yang masih dibangku SD-SMA. Persiapkan masa depan pendidikan putra-putri anda dengan produk ini.

(1) Keuntungan Nasabah

(a) Bagi hasil berdasarkan fluktuasi pendapatan Bank

(b) Saldo minimum tetap diberikan bagi hasil

(c) Tidak dikenakan biaya administrasi

(2) Persyaratan

(a) Mengisi formulir permohonan pembukaan rekening

(b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

d) Tabungan iB UMMAH BDW

adalah produk tabungan perorangan dengan syarat yang mudah dan ringan untuk menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

(1) Keuntungan Nasabah

(a) Bagi hasil berdasarkan fluktuasi pendapatan Bank

(b) Saldo minimum tetap diberikan bagi hasil

(c) Tidak dikenakan biaya administrasi

(2) Persyaratan

(a) Mengisi formulir permohonan pembukaan rekening dan perjanjian bagi hasil

(b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

(c) Bagi Badan Usaha / Yayasan

- Fc. Surat ijin Usaha Perdagangan (SIUP)
- Fc. Akta Pendirian Yayasan
- Fc. Tanda Daftar Perusahaan

b. PENGHIMPUNAN DANA (*FUNDING*) DEPOSITO⁴

1) Deposito Mudharabah

Deposito mudharabah adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah (Investasi)*.

a) Deposito iB BDW 1 BULAN

adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati yaitu 1 bulan. Keuntungan Nasabah

- (a) Aman karena prinsip syariah
- (b) Bagi hasil berdasarkan besar kecilnya pendapatan bank
- (c) Tidak dikenakan biaya administrasi dan biaya materai

⁴ Diambil dari brosur Deposito PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga pada 21 Desember 2013.

(d) Pilihan jangka waktu yang fleksibel dan dapat diperpanjang secara otomatis setiap jatuh tempo

(e) Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan

(1) Persyaratan

(a) Mengisi formulir permohonan pembukaan deposito

(b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

(2) Bagi Badan Usaha / Yayasan

(a) Fc. Surat ijin Usaha Perdagangan (SIUP)

(b) Fc. Akta Pendirian Yayasan

(c) Fc. Tanda Daftar Perusahaan

b) Deposito iB BDW 3 BULAN

adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati yaitu 3 bulan. Nisbah bagi hasil 50% untuk nasabah, 50% untuk bank.

(1) Keuntungan Nasabah

(a) Aman karena prinsip syariah

(b) Bagi hasil berdasarkan besar kecilnya pendapatan bank

(c) Tidak dikenakan biaya administrasi dan biaya materai

(d) Pilihan jangka waktu yang fleksibel dan dapat diperpanjang secara otomatis setiap jatuh tempo

(e) Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan

(2) Persyaratan

(a) Mengisi formulir permohonan pembukaan deposito

(b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP

(3) Bagi Badan Usaha / Yayasan

(a) Fc. Surat ijin Usaha Perdagangan (SIUP)

(b) Fc. Akta Pendirian Yayasan

(c) Fc. Tanda Daftar Perusahaan

c) Deposito iB BDW 6 BULAN

adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati yaitu 6 bulan. Nisbah bagi hasil 52% untuk nasabah, 48% untuk bank.

(1) Keuntungan Nasabah

(a) Aman karena prinsip syariah

(b) Bagi hasil berdasarkan besar kecilnya pendapatan bank

(c) Tidak dikenakan biaya administrasi dan biaya materai

(d) Pilihan jangka waktu yang fleksibel dan dapat diperpanjang secara otomatis setiap jatuh tempo

(e) Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan

(2) Persyaratan

(a) Mengisi formulir permohonan pembukaan deposito

(b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

(3) Bagi Badan Usaha / Yayasan

(a) Fc. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)

(b) Fc. Akta Pendirian Yayasan

(c) Fc. Tanda Daftar Perusahaan

d) Deposito iB BDW 12 BULAN

adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati yaitu 12 bulan. Nisbah bagi hasil 55% untuk nasabah, 45% untuk bank.

(1) Keuntungan Nasabah

(a) Aman karena prinsip syariah

(b) Bagi hasil berdasarkan besar kecilnya pendapatan bank

(c) Tidak dikenakan biaya administrasi dan biaya materai

(d) Pilihan jangka waktu yang fleksibel dan dapat diperpanjang secara otomatis setiap jatuh tempo

(e) Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan

(2) Persyaratan

(a) Mengisi formulir permohonan pembukaan deposito

(b) Foto copy KTP / SIM dan NPWP (bagi wajib bayar pajak)

(c) Bagi Badan Usaha / Yayasan

- Fc. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)

- Fc. Akta Pendirian Yayasan
- Fc. Tanda Daftar Perusahaan

c. PEMBIAYAAN KONSUMTIF⁵

1) Pembiayaan IB Jual Beli

Adalah pembiayaan dengan sistem jual beli barang sebesar, harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama untuk jangka waktu tertentu.

Contoh: kendaraan, rumah, tanah, elektronika

a) Persyaratan:

- (1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- (2) Foto Copy KTP Pemohon
- (3) Foto Copy KTP Suami / Isteri
- (4) Foto Copy Kartu Keluarga / C1
- (5) Foto Copy Akta / Surat Nikah
- (6) Foto Copy Slip Gaji / Data Keuangan Usaha
- (7) Foto Copy jaminan (BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah, Deposito, dll)
- (8) Barang yang akan di jual belikan harus jelas harganya, legalitas, serta kondisi fisiknya.

⁵ Diambil dari brosur Pembiayaan Konsumtif PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga pada 29 Januari 2014.

2) Pembiayaan iB BDW Multi Jasa

Adalah pembiayaan dengan sistem jual beli jasa sebesar, harga perolehan bank ditambah fee/jasa yang telah disepakati bersama untuk jangka waktu tertentu.

Contoh: biaya sekolah, biaya rumah sakit, biaya pernikahan.

a) Persyaratan:

- (1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- (2) Foto Copy KTP Pemohon
- (3) Foto Copy KTP Suami / Isteri
- (4) Foto Copy Kartu Keluarga / C1
- (5) Foto Copy Akta / Surat Nikah
- (6) Foto Copy Slip Gaji / Data Keuangan Usaha
- (7) Foto Copy jaminan (BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah, Deposito, dll)

3) Pembiayaan iB BDW Sewa Beli

Adalah sewa menyewa atas manfaat suatu barang dan/atau jasa antara pemilik obyek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik obyek sewa.

Contoh: sewa rumah, ruko.

a) Persyaratan:

- (1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- (2) Foto Copy KTP Pemohon
- (3) Foto Copy KTP Suami / Isteri

- (4) Foto Copy Kartu Keluarga / C1
- (5) Foto Copy Akta / Surat Nikah
- (6) Foto Copy Slip Gaji / Data Keuangan Usaha
- (7) Foto Copy jaminan (BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah, Deposito, dll)

d. PEMBIAYAAN MODAL KERJA⁶

1) Pembiayaan iB BDW Modal Kerja

BDW menyediakan 100% modal yang dibutuhkan nasabah. Pembagian hasil dilakukan sesuai nisbah yang telah disepakati bersama, dengan alokasi pengembangan usaha untuk pembukaan cabang atau outlet baru.

a) Persyaratan:

- (1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- (2) Foto Copy KTP Pemohon
- (3) Foto Copy KTP Suami / Isteri
- (4) Foto Copy Kartu Keluarga / C1
- (5) Foto Copy Akta / Surat Nikah
- (6) Foto Copy Slip Gaji / Data Keuangan Usaha
- (7) Foto Copy jaminan (BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah, Deposito, dll)

⁶ Diambil dari brosur Pembiayaan Modal Kerja PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga pada 29 Januari 2014.

2) Pembiayaan iB BDW Modal Kerja Bersama

BDW menyediakan modal sesuai dengan porsi yang dibutuhkan untuk usaha. Pembagian hasil dilakukan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati bersama berdasarkan proporsi pendapatan (*revenue sharing*)

a) Persyaratan

- (1) Mengisi formulir pembiayaan Foto Copy KTP Pemohon
- (2) Foto Copy KTP Suami / Isteri
- (3) Foto Copy Kartu Keluarga / C1
- (4) Foto Copy Akta / Surat Nikah
- (5) Foto Copy Slip Gaji / Data Keuangan Usaha
- (6) Foto Copy jaminan (BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah, Deposito, dll).

B. Produk Pembiayaan Ijarah Multi Jasa di PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

1. Latar Belakang Produk Pembiayaan Ijarah Multi Jasa

PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta mengeluarkan produk pembiayaan Ijarah Multi Jasa pada tahun 2007. Sebenarnya DSN-MUI telah mengeluarkan fatwa tentang Ijarah Multi Jasa sejak tahun 2004. Akan tetapi di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta produk Ijarah Multi Jasa baru dikeluarkan tiga tahun setelah adanya fatwa.

Pembiayaan Ijarah Multi Jasa adalah pembiayaan yang diberikan untuk memberikan sewa manfaat. Masuknya sewa menyewa, akan tetapi yang disewakan adalah manfaat bukan aktiva ataupun barang tertentu.⁷ Prinsipnya Ijarah Multi Jasa mengakomodir keperluan masyarakat untuk jasa yang tidak secara langsung.⁸ Ijarah Multi Jasa mengakomodir pembiayaan yang tidak bisa dilakukan dalam pembiayaan murabahah maupun ijarah. Sehingga lebih bersifat sewa yang fleksibel.⁹ Pembiayaan Ijarah Multi Jasa termasuk dalam pembiayaan konsumtif dan bisa berjangka pendek maupun panjang. Tergantung permintaan konsumen serta persetujuan dari pihak bank. Adapun untuk plafon Ijarah Multi Jasa adalah minimal Rp 1.000.000,- dan maksimalnya dibatasi oleh batas BMPD (Batas Maksimal Penyaluran Dana) yang ditetapkan dalam rapat awal tahun di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Sedangkan untuk sumber dana dalam pembiayaan Ijarah Multi Jasa adalah dari dana produktif PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta.

Alasan PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga mengeluarkan pembiayaan multi jasa:¹⁰

- a. Adanya Fatwa DSN-MUI tentang Ijarah Multi Jasa.

⁷ Hasil Wawancara dengan Mardiyana, S.Pd (Direktur) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga tanggal 21 Desember 2013, pukul 09.40 WIB.

⁸ Hasil Wawancara dengan Nur Hidayat (Kepala Divisi Marketing) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga tanggal 21 Desember 2013, pukul 11.15 WIB.

⁹ Hasil Wawancara dengan Syeh Amelia Manggala Putri (Administrasi Pembiayaan) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga tanggal 21 Desember 2013, pukul 11.28 WIB.

¹⁰ Mardiyana, *op.cit*, tanggal 21 Desember 2013

- b. Adanya pergantian Dewan Pengawas Syariah (DPS) di PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga pada tahun 2007. Sehingga DPS baru membolehkan adanya pembiayaan Ijarah Multi Jasa.
- c. Permintaan dari nasabah kepada pihak bank akan adanya pembiayaan Ijarah Multi Jasa.

2. Syarat dan Prosedur Pembiayaan Ijarah Multi Jasa

a. Syarat Pembiayaan Ijarah Multi Jasa

Persyaratan yang dimaksud adalah semua hal yang harus dipenuhi yang menjadi dasar bagi lembaga keuangan, baik yang berbasis konvensional maupun syariah dalam memberikan suatu nilai layak tidaknya permohonan pembiayaan calon nasabah diterima. Penilaian tersebut dinilai dari lengkap atau tidaknya syarat yang diajukan. Apabila persyaratan itu tidak dipenuhi, maka permohonan pembiayaan nasabah ditolak oleh lembaga keuangan.

Adapun syarat yang dibuat oleh PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta adalah sebagai berikut:¹¹

Mengisi formulir permohonan pembiayaan dengan melampirkan data:

- a. Foto Copy KTP Suami / Isteri
- b. Foto Copy Kartu Keluarga / C1
- c. Foto Copy Akta / Surat Nikah
- d. Foto Copy Slip Gaji / Data Keuangan Usaha

¹¹ Diambil dari brosur Pembiayaan PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga pada 21 Desember 2013.

- e. Foto Copy jaminan (Kendaraan, Sertifikat Tanah, Deposito,dll)
- f. Surat keterangan penggunaan biaya.

Selain syarat-syarat diatas, hal yang perlu dipenuhi nasabah adalah tentang objek yang akan dibiayai oleh pihak bank. Hal tersebut dikarenakan pembiayaan Ijarah Multi Jasa tidak diperbolehkan untuk pembiayaan pembelian aktiva.Selain itu, tidak semua pembiayaan sewa jasa bisa dibiayai menggunakan Ijarah Multi Jasa. Adapun objek yang bisa dibiayai menggunakan pembiayaan Ijarah Multi Jasa di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Yogyakarta adalah sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan pendidikan
- 2) Pembiayaan rumah sakit
- 3) Pembiayaan perjalanan (umroh)
- 4) Pembiayaan Walimahan
- 5) Pembiayaan pengurusan yang bisa dibuktikan dengan nilai manfaat (seperti: biaya pengurusan sertifikat)

b. Prosedur Pembiayaan Ijarah Multi Jasa

Dalam prosedur pembiayaan Ijarah Multi Jasa sebenarnya tidak jauh berbeda dengan prosedur pembiayaan yang lain di BPR Syariah. Bahkan untuk analisa pembiayaannya sama dengan bank-bank konvensional juga yaitu menggunakan analisa pembiayaan 5 C.

Analisa pembiayaan 5 C adalah:¹²

- 1) *Character* (Karakter)
- 2) *Capacity* (Kemampuan)
- 3) *Capital* (Modal)
- 4) *Condition* (Kondisi)
- 5) *Collateral* (Jaminan)

Setelah dilaksanakan analisa pembiayaan, maka prosedur selanjutnya adalah analisa oleh komite pembiayaan. Jika komite pembiayaan menyetujui maka segera disiapkan akad untuk pembiayaan. Setelah disetujui pembiayaan Ijarah Multi Jasa, ada tiga metode realisasi pembiayaan yang dilakukan oleh PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta, yaitu:¹³

- a) Pihak BPR Syariah langsung menyediakan sewa manfaat jasa atau barang yang dibutuhkan oleh nasabah sesuai dengan criteria yang diminta nasabah. Dalam hal ini pihak bank bekerjasama dengan pihak penyedia sewa manfaat jasa atau barang. Pembayaran kepada pihak penyedia sewa manfaat barang atau jasa langsung dilakukan oleh BPR Syariah. Sehingga nasabah tidak menerima uang, akan tetapi langsung menerima sewa manfaat jasa atau barang.

Contoh : Ibu Fatimah, ingin melakukan perjalanan ibadah

¹² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP YKPN, 2002), hlm. 99.

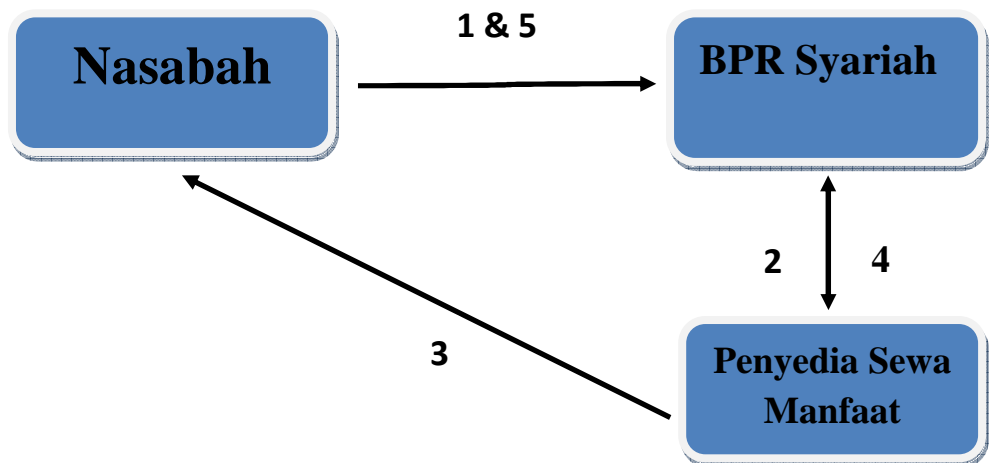
¹³ Data ini merupakan hasil wawancara dengan Mardiyana, S.Pd (Direktur), Nur Hidayat (Kepala Divisi Marketing), Syeh Amelia Manggala Putri (Administrasi Pembiayaan) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga tanggal 21 Desember 2013.

umroh. Maka dari itu, ibu Fatimah mengajukan pembiayaan Ijarah Multi Jasa di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Setelah semua prosedur pembiayaan dipenuhi dan disetujui, maka pihak BPR Syariah langsung bekerjasama dengan biro perjalanan umroh untuk menyediakan perjalanan umroh ibu Fatimah. Semua biaya perjalanan langsung dibayarkan BPR Syariah kepada biro perjalanan umroh. Sehingga ibu Fatimah tidak menerima uang dari BPR Syariah.

Skema I Pembiayan Ijarah Multi Jasa

Di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

Gambar 3.1



Keterangan:

- (1) Nasabah mengajukan pembiayaan Ijarah Multi Jasa kepada BPR Syariah guna mendapatkan sewa manfaat barang/jasa yang dibutuhkan.
- (2) BPR Syariah bekerjasama dengan pihak penyedia sewa

manfaat barang/jasa yang dibutuhkan nasabah. BPR Syariah sekaligus membayar biaya sewa kepada pihak penyedia sewa manfaat barang/jasa.

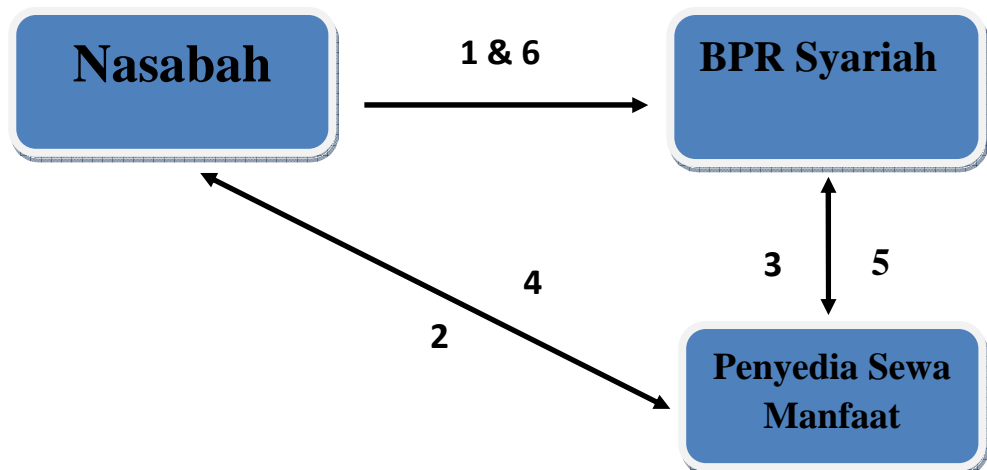
- (3) Pihak penyedia sewa manfaat barang/jasa memberikan sewa manfaat barang/jasa pada nasabah.
 - (4) Pihak penyedia sewa manfaat barang/jasa memberikan bukti nota kepada pihak BPR Syariah.
 - (5) Nasabah membayar angsuran dan *fee/ujrah* kepada BPR Syariah.
- b) Pihak BPR Syariah membiayai sewa manfaat jasa atau barang yang diajukan nasabah. Sehingga dalam hal ini, nasabah sendiri yang memilih pihak penyedia sewa manfaat barang atau jasa. Selanjutnya pihak BPR Syariah membayar langsung biaya sewa kepada pihak penyedia sewa manfaat jasa atau barang tanpa melalui nasabah.

Contoh : Abdullah, ingin menyewa gedung untuk acara pernikahannya. Maka dari itu, Abdullah mengajukan pembiayaan Ijarah Multi Jasa di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Pihak BPR Syariah tidak perlu menyediakan persewaan gedung untuk Abdullah, hal tersebut karena Abdullah telah mencari sendiri persewaan gedung. Selanjutnya, BPR Syariah membayar langsung kepada pihak persewaan gedung tanpa melalui nasabah.

Skema II Pembiayaan Ijarah Multi Jasa

Di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

Gambar 3.2



Keterangan:

- (1) Nasabah mengajukan pembiayaan Ijarah Multi Jasa kepada BPR Syariah guna membayar sewa manfaat barang/jasa yang dibutuhkan.
- (2) Nasabah mencari sendiri pihak penyedia sewa manfaat yang dibutuhkan tanpa bantuan BPR Syariah
- (3) BPR Syariah membayar sewa manfaat kepada penyedia sewa manfaat barang/jasa yang dibutuhkan nasabah tanpa melalui nasabah.
- (4) Pihak penyedia sewa manfaat memberikan persewaan yang dibutuhkan nasabah.
- (5) Pihak Penyedia sewa manfaat memberikan bukti nota kepada BPR Syariah

(6) Nasabah membayar angsuran dan *fee/ujrah* kepada bank.

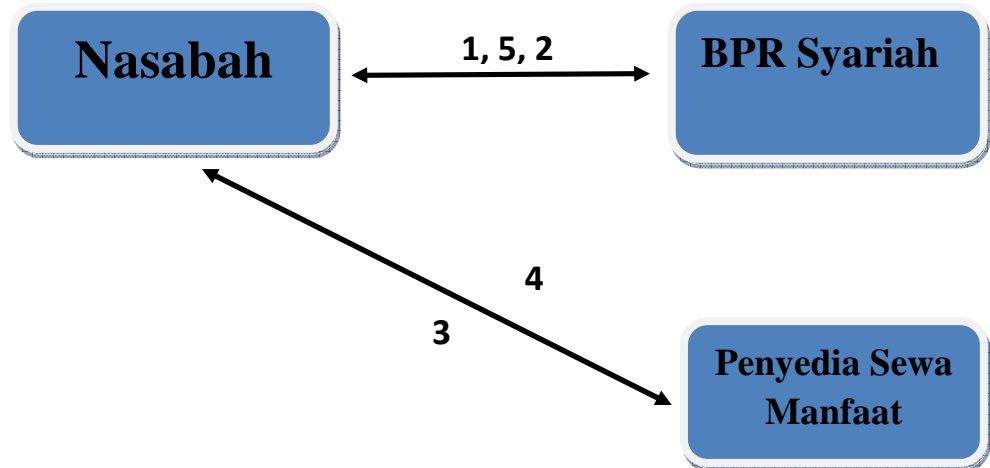
c) Pihak BPR Syariah membiayai sewa manfaat jasa atau barang yang diajukan nasabah. Sehingga dalam hal ini, nasabah sendiri yang memilih pihak penyedia sewa barang atau jasa. Selanjutnya pihak BPR Syariah menyerahkan dana untuk pembayaran sewa manfaat langsung kepada nasabah. Nasabah membayarkan biaya persewaan kepada pihak penyedia persewaan barang atau jasa. Kemudian nasabah memberikan bukti nota persewaan kepada BPR Syariah. Dalam hal ini ada akad *wakalah* yang ikut membantu pembiayaan Ijarah Multi Jasa. Dimana bank syariah yang seharusnya membayarkan kepada pihak penyedia sewa barang atau jasa harus mewakilkan kepada nasabah untuk membayar sewa.

Contoh : Aisyah, memerlukan dana untuk biaya sewa manfaat jasa dokter di Jakarta. Maka dari itu, Aisyah mengajukan pembiayaan Ijarah Multi Jasa di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Aisyah sendiri yang mencari jasa dokter Jakarta. Selanjutnya, BPR Syariah memberikan uang langsung kepada pihak nasabah dengan akad *wakalah*. Nasabah membayarkan biaya tersebut sendiri dan memberikan bukti nota kepada BPR Syariah

Skema III Pembiayaan Ijarah Multi Jasa

Di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

Gambar 3.3



Keterangan:

- (1) Nasabah mengajukan pembiayaan Ijarah Multi Jasa kepada BPR Syariah guna membayar sewa manfaat barang/jasa yang dibutuhkan yang nasabah cari sendiri.
- (2) BPR Syariah memberikan dana langsung kepada nasabah menggunakan akad *wakalah*.
- (3) Nasabah membayar sewa manfaat kepada penyedia sewa manfaat barang/jasa sebagai wakil dari BPR Syariah.
- (4) Pihak penyedia sewa manfaat memberikan persewaan yang dibutuhkan nasabah sekaligus bukti nota kepada nasabah
- (5) Nasabah membayar angsuran dan *fee/ujrah* kepada BPR Syariah serta memberikan bukti nota.

3. Contoh Perhitungan *Fee/Ujrah* dan Angsuran Pada Pembiayaan Ijarah Multi Jasa

Bapak Ahmad mengajukan pembiayaan Ijarah Multi Jasa kepada PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta sebesar Rp 20.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan. Setelah terjadi negosiasi antara nasabah dan pihak BPR Syariah terjadi kesepakatan bahwa *fee/ujrah* per tahun adalah 18%, sehingga per bulannya adalah 1,5%. Pertanyaanya adalah:

- a. Berapakah besar angsuran pokok bapak Ahmad per bulan?
- b. Berapakah besar angsuran *fee/ujrah* bapak Ahmad per bulan?
- c. Berapakah besar angsuran pokok dan angsuran *fee/ujrah* per bulan pak Ahmad?
- d. Berapa pendapatan per bulan dan per tahun BPR Syariah dari hasil *fee/ujrah* pembiayaan Ijarah Multi Jasa pak Ahmad?

Jawab:

Plafon : Rp 20.000.000

Jangka Waktu : 12 bulan

Besar *fee/ujrah* : 18% per tahun : Rp 3.600.000

1,5% per bulan : Rp 300.000

- a. Besar angsuran pokok per bulan:

= Jumlah Pinjaman: Jumlah Bulan Pinjaman

= Rp 20.000.000 : 12 bulan = Rp 1.666.667 per bulan

b. Besar angsuran *fee/ujrah* per bulan:

$$= \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{100} \times \text{jumlah } \textit{fee/ujrah} \text{ per bulan}$$

$$100$$

$$= \frac{\text{Rp } 20.000.000}{100} \times 1,5\%$$

$$100$$

$$= \text{Rp } 300.000$$

c. Besar angsuran pokok dan angsuran *fee/ujrah* per bulan:

$$= \text{jumlah angsuran pokok perbulan} + \text{jumlah angsuran } \textit{fee/ujrah} \text{ per bulan}$$

$$= \text{Rp } 1.666.667 + \text{Rp } 300.000$$

$$= \text{Rp } 1.966.667 \text{ per bulan}$$

d. Pendapatan BPR Syariah per bulan dan per tahun dari hasil

fee/ujrah pembiayaan Ijarah Multi Jasa pak Ahmad:

$$\text{Per bulan} = \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{100} \times \text{jumlah } \textit{fee/ujrah} \text{ per bulan}$$

$$100$$

$$= \frac{\text{Rp } 20.000.000}{100} \times 1,5 \%$$

$$100$$

$$= \text{Rp } 300.000$$

$$\text{Per tahun} = \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{100} \times \text{jumlah } \textit{fee/ujrah} \text{ per tahun}$$

$$100$$

$$= \frac{\text{Rp } 20.000.000}{100} \times 18 \%$$

$$100$$

$$= \text{Rp } 3.600.000$$

C. Hambatan Pelaksanaan Pembiayaan Ijarah Multi Jasa

Meskipun pembiayaan Ijarah Multi Jasa telah diluncurkan oleh PT. BPR Syariah bangun Drajat Warga sejak tahun 2007, akan tetapi respon masyarakat akan pembiayaan tersebut masih kurang menggembirakan. Pembiayaan Ijarah Multi Jasa di PT. BPR Syariah Bangun Drajat masih kalah bersaing dengan pembiayaan lain. Berikut data jumlah nasabah aktif pembiayaan per 30 November 2013. Yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Daftar Nasabah Pembiayaan PT. BPR Syariah
Bangun Drajat Warga Per 30 November 2013**

Tabel 3.1

| No | Akad | Jumlah Nasabah |
|----|-----------------------|----------------|
| 1 | Qardh | 2 |
| 2 | Ijarah | 21 |
| 3 | Ijarah Multi Jasa | 30 |
| 4 | Murabahah | 632 |
| 5 | Mudharabah | 230 |
| 6 | Mudharabah Muqayyadah | 2 |
| 7 | Musyarakah | 16 |
| | Jumlah | 933 |

Sumber: Data dari Pegawai Administrasi Pembiayaan PT.

BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

Adapun hambatan yang sering terjadi pada pembiayaan Ijarah Multi Jasa di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta adalah sebagai berikut:¹⁴

- a. Nasabah kurang mengenal adanya produk pembiayaan Ijarah Multi Jasa, sehingga produk pembiayaan Ijarah Multi Jasa kurang diminati.
- b. Nasabah yang membutuhkan dana dari pembiayaan Ijarah Multi Jasa sedikit, dikarenakan nasabah lebih banyak membutuhkan pinjaman dana untuk pembiayaan aktiva
- c. Rata-rata nasabah malu ketika diketahui memiliki pinjaman dari bank. Praktek Pembiayaan Ijarah Multi Jasa mengharuskan pihak bank untuk membayarkan langsung ke penyedia sewa manfaat jasa atau barang yang dibutuhkan nasabah.
- d. Teknis realisasi pembiayaan yang rawan juga menjadi kendala bagi BPR Syariah untuk melaksanakan pembiayaan Ijarah Multi Jasa. Maka dari itu, pihak BPR Syariah sendiri juga membatasi atas pembiayaan Ijarah Multi Jasa.

¹⁴ Mardiana, *op.cit*, 21 Desember 2013.