

BAB II

LANDASAN TEORI IJAROH

A. Pengertian BMT

Baitul Maal wa Tamwil terdiri dari dua istilah yaitu *baitul maal* dan *baitul tamwil*. *Baitul maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti *zakat*, *infaq* dan *shodaqoh*. Sedangkan *baitul tamwil* sebagai pengumpulan dan penyaluran dana komersial.

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) adalah lembaga keuangan swasta yang modal sepenuhnya bersumber dari masyarakat. Lembaga ini tidak mendapat subsidi sedikitpun dari pemerintah. Oleh karena itu keberadaannya setingkat dengan koperasi yang dalam mengoperasikannya berprinsip pada syariah.²²

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) adalah suatu lembaga berorientasi sosial keagamaan yang kegiatan utamanya adalah menampung serta menyalurka harta masyarakat berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan Al qur'an dan Sunnah Rosul karena berorientasi sosial keagamaan, ia tidak dapat dimanipulasi untuk kepentingan bisnis atau mencari laba (*profit*). BMT memiliki basis kegiatan ekonomi rakyat dengan falsafat yang sama yitu dari anggota, dan untuk anggota. Berdasarkan Undang-undnag RI Nomor 25 tahun 1992, BMT berhak menggunakan badan hukum koperasi simpan pinjam atau unit simpan pinjam konvensional. Perbedaannya hanya terletak pada kegiatan operasionalnya yang menggunakan prinsip syariah dan etika moral dengan melihat kaidah halal dan haramnya dalam melakukan usahanya.²³

²² Nurul Huda Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, Cetakan ke-1, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2010, hlm 363.

²³ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm 5.

Secara kelembagaan *Baitul Maal wa Tamwil (BMT)* didampingi atau didukung Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK) sebagai lembaga primer karena mengemban misi yang lebih luas, yaitu menetapkan usaha kecil. Dalam prakteknya, Pusat Inkubasi Bisnis Kecil (PINBUK) menetapkan *Baitul Maal wa Tamwil (BMT)* dan pada gilirannya *Baitul Maal wa Tamwil (BMT)* menetapkan usaha kecil. Keberadaan *Baitul Maal wa Tamwil (BMT)* merupakan representasi dari kehidupan masyarakat. Dimana *Baitul Maal wa Tamwil (BMT)* berada, dengan jalan ini *Baitul Maal wa Tamwil (BMT)* mampu mengkomodir kepentingan ekonomi masyarakat.²⁴

BMT memiliki berbagai fungsi, yaitu:

1. Penghimpun dana dan penyalur dana (intermediasi).
2. Pencipta dan pemberi likuiditas, dapat menciptakan alat pembayaran yang sah yang mampu memberikan kemampuan untuk memenuhi kewajiban suatu lembaga.
3. Sumber pendapatan, BMT dapat menciptakan lapangan kerja dan memberi pendapatan kepada para pegawainya.
4. Pemberi informasi, pihak BMT dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai risiko keuntungan dan peluang yang ada pada lembaga tersebut.
5. Sebagai satu lembaga keuangan mikr Islam yang memberikan pembiayaan bagi usaha kecil, mikro, menengah, dan juga koperasi dengan kelebihan tidak meminta jaminan yang memberatkan bagi UMKM tersebut.²⁵

B. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Nomer 10 tahun 1998 dalam pasal 1 ayat 11 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan

²⁴ Ahmad Sumiyanto, *BMT Menjadi Koperasi Modern*, Yogyakarta : Isses Publishing, 2008, hlm 24-25.

²⁵ Nurul Huda Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, Cetakan ke 1, Jakarta : Kencana Persada Media Grup, 2010, hlm 363-364.

yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan pengertian pembiayaan dalam kamus perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.²⁶

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti Bank Syariah kepada nasabah. Dalam kondisi ini pembiayaan menjadi sempit dan pasif.²⁷

Menurut Undang-Undang Nomer 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 12 dijelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan atau persetujuan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang

²⁶ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta : Ekonisia, cet ke-2, Edisi Pertama, 2005, hlm 196.

²⁷ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm 325.

atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁸

Sedangkan yang dimaksud dengan Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tergolong dalam pembiayaan kurang lancar, pembiayaan diragukan, dan pembiayaan macet.²⁹ Istilah dari kredit bermasalah atau pembiayaan bermasalah telah digunakan oleh perbankan Indonesia sebagai terjemahan *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan di dunia internasional.³⁰

Pembiayaan bermasalah adalah sebagai penyalur dana yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran oleh nasabah terjadi seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran hingga memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak.³¹

Untuk menghindari terjadinya kegagalan maka harus dilakukan pembinaan dan *regular monitoring*. *Regular monitoring* yaitu dengan cara monitoring aktif dan monitoring passif. Monitoring aktif yaitu mengunjungi nasabah serta reguler, memantau laporan keuangan secara rutin dan memberikan laporan kunjungan nasabah / *call report* kepada komite pembiayaan / supervisor. Sedangkan monitoring passif yaitu memonitoring pembayaran kewajiban nasabah setiap bulan. Bersamaan pula diberikan pembinaan dengan memberikan saran, informasi maupun pembinaan teknis yang bertujuan untuk menghindari pembiayaan bermasalah.

²⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta : Kencana, cet ke 2, Edisi pertama, 2006, hlm 63.

²⁹ Berdasarkan SEBI Nomor 30/16/UPPB Tanggal 27 Februari 1998 Tentang Penetapan Kriteria Terhadap Penggolongan Kredit.

³⁰ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syari'ah*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2010, hlm 599.

³¹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta : Rajawali Press, 2011, hlm 260.

Pada jangka waktu tidak mustahil adanya suatu kondisi pembiayaan yaitu adanya suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan *potensial loss*. Kondisi ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah, keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba akan tetapi selalu memberikan *warning sign* atau faktor penyebab terlebih dahulu dalam masa pembiayaan

Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Faktor Intern (berasal dari pihak bank/BMT)

Faktor intern merupakan penyebab besar terjadinya pembiayaan bermasalah. Faktor ini dapat diminimalisir dengan pemahaman petugas pembiayaan secara benar dan dilengkapi dengan prosedur kerja yang menjadi acuan petugas dalam merealisasikan pembiayaan kepada anggotanya.

Sumber daya manusia dalam lembaga keuangan syariah harus memiliki tingkat kejujuran yang tinggi. Hal ini dapat diketahui dari intensitas ibadah atau ketaatan beribadah, sebab orang yang rajin beribadah setidaknya memiliki sikap kejujuran dan menghargai harta milik orang lain. Pengetahuan terhadap manajemen pembiayaan merupakan langkah terbaik dalam mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah. Pengetahuan tersebut dapat meliputi bagaimana calon anggota pembiayaan yang potensial hingga analisis pembiayaannya.

Seorang petugas pembiayaan juga harus memiliki sikap atau *attitude* yang baik dalam menjalankan pekerjaannya. Dalam memberikan pembiayaan, seorang petugas pembiayaan harus bersikap netral dan tidak mementingkan kepentingan pribadi, seperti mengejar target hingga mengabaikan resiko pembiayaan sehingga mengabaikan sistem operasional dan prosedur.

Selain itu, yang tidak kalah penting adalah seorang petugas pembiayaan harus memiliki ketrampilan analisa keuangan yang baik untuk memegang kunci keberhasilan pembiayaan yang diberikan kepada anggota pembiayaan. Secara umum faktor internal pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

- a. Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah.
 - b. Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah.
 - c. Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *sidestreaming*)
 - d. Perhitungan modal kerja tidak didasarkan pada bisnis usaha nasabah.
 - e. Proyeksi penjualan terlalu optimis.
 - f. Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor.
 - g. Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek marketable.
 - h. Lemahnya supervisi dan monitoring.
 - i. Terjadinya erosi mental. Kondisi ini dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank/BMT sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktek perbankan yang sehat.
2. Faktor Ekstern berasal dari pihak luar)

Faktor ekstern penyebab pembiayaan bermasalah adalah bagaimana anggota penerima pembiayaan. Hal ini dapat meliputi bagaimana karakter anggota calon penerima pembiayaan dan *slide streaming*.

- a. Karakter calon penerima pembiayaan

Penilaian karakter merupakan aspek kuantitatif yang hanya bisa dipahami jika kita telah mengenal lama calon penerima pembiayaan. Faktor ini merupakan faktor terbesar yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah, sebab rating tertinggi pembiayaan bermasalah adalah faktor karakter. Oleh karena itu seorang petugas

pembiayaan atau *Account Officer* harus jeli terhadap penilaian karakter seseorang tidak cukup hanya dilihat dari sekali pertemuan. Pihak pembiayaan harus memastikan apakah calon penerima pembiayaan benar-benar orang yang kredibel dengan menanyakan kepada tetangga, rekan kerja hingga supplier. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah setelah pembiayaan diberikan.

b. Melakukan *sidestreaming* penunaaan dana

Rating kedua penyebab pembiayaan bermasalah adalah penyalahgunaan penggunaan dana. Tidak sedikit anggota pembiayaan mengajukan pada KJKS bukannya untuk keperluan pribadi dan usahanya melainkan untuk keperluan orang lain. Penyalahgunaan pembiayaan ini sulit dideteksi jika prinsip kehati-hatian dari pengelola KJKS tidak diberlakukan.

- c. Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha.
- d. Usaha yang dijalankan relatif baru.
- e. Tidak mampu menanggulangi masalah/ kurang menguasai bisnis.
- f. Meninggalnya nasabah.
- g. Terjadi bencana alam.

Faktor bencana alam merupakan indikator kegagalan yang paling sulit untuk diprediksikan. Seperti gempa bumi, banjir, tsunami, merupakan salah satu faktor terjadinya pembiayaan bermasalah. Kondisi seperti ini dapat diminimalisir dengan mengasuransikan jiwa maupun asset-asset yang dimiliki.

h. Adanya kebijakan pemerintah

Yaitu peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri terbaru.³²

C. Jenis-jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan dapat digolongkan berdasarkan beberapa aspek, diantaranya adalah :

1. Pembiayaan Menurut Tujuan
 - a) Pembiayaan Produktif

Pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, yaitu: untuk meningkatkan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Dalam pembiayaan produktif dibedakan lagi menjadi dua jenis, yaitu pembiayaan modal kerja, digunakan untuk memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan produksi secara kuantitatif (jumlah hasil produksi, untuk keperluan perdagangan atau perniagaan atau peningkatan *utility of place* suatu barang) dan secara kualitatif maupun hasil produksi. Serta pembiayaan investasi, digunakan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.³³

- b) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan konsumsi dibedakan atas kebutuhan primer (kebutuhan pokok atau kebutuhan dasar) dan kebutuhan sekunder (kebutuhan tambahan). Kebutuhan primer yang berupa barang seperti makanan, minuman dan tempat tinggal. Sedangkan yang berupa kendaraan seperti motor, mobil, perhiasaan, bangunan rumah. Dan yang berupa jasa seperti pendidikan, kesehatan, pariwisata, hiburan, pelayanan kesehatan, dll.³⁴

³² Ibid, hlm 37-38.

³³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani Press, cetakan pertama, 2001, hlm.160.

³⁴ Ibid, hlm 168.

2. Pembiayaan Menurut Jangka Waktu

a) Pembiayaan jangka waktu pendek

Yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.

b) Pembiayaan jangka waktu menengah

Yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai 5 tahun.

c) Pembiayaan jangka waktu panjang

Yaitu Yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.³⁵

D. Unsur-unsur Pembiayaan

1. Kepercayaan

Merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah di berikan. Kepercayaan yang diberikan oleh Bank/BMT sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani diluncurkan. Oleh karena itu, sebelum pembiayaan di luncurkan, harus dilakukan penyidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara *intern* maupun *ekstern*. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi calon debitur pembiayaan sekarang dan masa lalu. Bertujuan untuk menilai kesungguhan dan etika baik calon debitur kepada Bank/BMT.

2. Kesepakatan

Kesepakatan antara calon debitur dengan pihak BMT/Bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

3. Jangka waktu

³⁵ Ibid, hlm. 168.

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian angsuran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Untuk kondisi sesuatu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

4. Resiko

Akibat adanya tenggang waktu, pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu resiko tiak tertagihnya atau macetnya pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya.

Resiko ini menjadi tanggungan Bank/BMT, baik resiko yang disengaja maupun resiko yang tidak disengaja. Misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya. Sehingga tidak mampu melunasi pembiayaan yang diperoleh.

5. Balas Jasa

Dalam Bank Konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga, disamping balas jasa dengan sistem bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan Bank. Namun pada Bank Syariah balas jasa dikenal dengan nama Bagi Hasil.³⁶

E. Fungsi Pembiayaan

Keberadaan Bank Syariah dan BMT yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya:

1. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
2. Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional.

³⁶ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm 103.

3. Karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.

4. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.³⁷

Sedangkan fungsi pembiayaan menurut Veithzal Rivai ada 3 diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan dapat meningkatkan *Utility* (daya guna) dari modal atau uang

Para penabung menyimpan uangnya di lembaga keuangan. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh lembaga keuangan. Sehingga dana yang mengendap artinya yang diperoleh dari penabung tidak idle dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat.

2. Pembiayaan meningkatkan *Utility* (daya guna) suatu barang)

Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Mereka membutuhkan pembiayaan untuk memindahkan barang-barang tersebut yang tidak dapat diatasi oleh keuangan distributor saja.

3. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran, pengusaha menciptakan pertumbuhan peredaran uang giral dan sejenisnya melalui pembiayaan.³⁸

F. Tujuan Pembiayaan

Tujuan akad adalah tujuan dan hukum suatu akad yang disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, tujuan akad tidak boleh bertentangan dengan syariat. Berbedanya akad maka

³⁷ Ibid, hlm 105

³⁸ Veithzal Rivai dan Andira Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008, hlm 7.

berbeda pula tujuan akad. Seperti tujuan kad jual beli berbeda dengan tujuan akad *ijarah*, yaitu dalam jual beli tujuannya ialah memindahkan barang dari penjual ke pembeli sedangkan *ijarah* bertujuan untuk memberikan manfaat dengan adanya pengganti. Beberapa syarat dalam tujuan akad, yaitu:

1. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
2. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
3. Tujuan akad harus harus dibenarkan syara'.³⁹

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi lembaga keuangan. Tujuannya dibagi dalam beberapa hal:

1. Pemilik

Pemilik mengharapkan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2. Pegawai

Pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

3. Masyarakat

- a) Pemilik dana

Mereka mengharapkan dana yang diinvestasikan akan memperoleh keuntungan.

- b) Debitur yang bersangkutan

Dengan penyediaan dana bagi debitur, diharapkan mereka dapat terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (sektor konsumtif).

- c) Masyarakat umumnya (konsumen)

³⁹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta : Kencana, Cet Kedua, Edisi Pertama, 2006, hlm 63.

Konsumen akan memperoleh barang-barang yang dibutuhkan. Pembiayaan yang diberikan sebagai sumber dana untuk memenuhi kebutuhannya.

4. Pemerintah

Dapat membantu dalam pembangunan negara, memperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan).

5. Bank atau lembaga lain

Bagi bank yang bersangkutan mendapatkan kemudahan dalam mengelola likuiditasnya, karena dapat menyalurkan pembiayaan dengan memenuhi kebutuhan nasabah yang sesuai dengan syariat Islam. Hasil dari penyaluran pembiayaan diharapkan dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayani.⁴⁰

G. Prinsip Pemberiaan Pembiayaan

Ketika nasabah mengajukan pembiayaan, maka pihak BMT akan menilai terdahulu kepada pihak nasabah. Penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar bagi BMT untuk memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan layak direalisasi atau tidak. Dan jaminan yang diberikan kepada BMT hanya dijadikan untuk berjaga-jaga apabila pembiayaan yang diberikan macet. Adapun prinsip penilaiannya sebagai berikut:

1. *Character* (watak)

Merupakan gambaran kepribadian atau tindakan calon debitur dalam kehidupan sehari-hari. *Character* atau watak berkaitan dengan integritas dan kejujuran calon debitur. Integritas ini sangat menentukan kemauan untuk membayar oleh debitur atas kredit yang telah diterimanya. Tetapi walaupun calon debitur tersebut mampu untuk menyelesaikan hutangnya, tetapi kalau debitur tersebut tidak

⁴⁰ Muhammmad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta : Ekonesia, Cet kedua, Edisi Pertama, 2009, hlm.49.

mempunyai etika yang baik maka tentu saja akan memberikan kesulitan pada BMT di kemudian hari. Untuk melihat character debitur dapat dilihat dengan:

- a) Data diri dan data keluarga calon debitur.
- b) Meneliti tempat kerja dan domisili calon debitur.
- c) Status tempat tinggal dan tempat kerja calon debitur.
- d) Aktivitas dalam masyarakat calon debitur.
- e) Status keanggotaan dalam BMT.
- f) *Track record* masalah keuangan yang didapat dari pihak ketiga.

2. *Collateral* (jaminan)⁴¹

Agunan pembiayaan atau jaminan adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.

- a) Yang dimaksud dengan jaminan kredit atau pembiayaan adalah keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b) Jaminan kredit atau pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha yang dimiliki dari nasabah. Dalam arti sempit jaminan kredit atas pembiayaan adalah Agunan.
- c) Jenis agunan kredit/pembiayaan:
 1. Agunan pokok yaitu berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan.
 2. Agunan tambahan yaitu berupa barang, surat berharga, atau garansi resiko yang ditambah sebagai agunan tambahan dan tidak dibiayai dengan fasilitas pembiayaan. Barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.

⁴¹ Erdy Mardiyatmoko, *Analisis Kredit Berdasarkan Prinsip Syariah Pada BMT di Salatiga dan Kabupaten Semarang*, Salatiga : Universitas Kristen Satya Wacana, 2005, hlm 12.

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki oleh nasabah merupakan jumlah inmaterial yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan inmaterial tersebut, debitur diharapkan dapat mengelola modal dan perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan yang telah diterimanya dari bank syariah atau UUS sesuai dengan akad pembiayaan.

Jaminan kredit pembiayaan yang berupa agunan bersifat materil/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan agunan (eksekusi) baru dilakukan apabila debitur gagal (*wanprestasi*) atau macet dalam pelunasan/pembayaran kembali melalui *first way out*.

Dalam tata hukum nasional, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Dilihat dari kelahirannya, jaminan ada yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
2. Dilihat dari sifatnya, jaminan ada yang bersifat kebendaan dan ada juga yang bersifat perorangan.
3. Dilihat dari wujud objeknya, jaminan ada yang berwujud (Materiil) dan ada yang tidak berwujud (Imateriil).
4. Dilihat dari benda yang menjadi objek jaminan, jaminan ada yang berupa benda bergerak dan jaminan berupa benda tak bergerak.
5. Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit/pembiayaan, jaminan dalam bentuk agunan ada yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.⁴²

⁴² Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm 302.

Penyerahan jaminan oleh debitur sebagai keamanan atas kredit yang diberikan oleh kreditur. Kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan pada dasarnya mengandung resiko, sehingga untuk mengurangi munculnya resiko tersebut, agunan atau jaminan merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh lembaga keuangan dalam penyaluran kredit. Posisi jaminan kredit sangat penting, terutama dalam fungsinya dalam pengamanan apabila kredit yang diberikan tersebut mengalami kegagalan.

Penilaian terhadap jaminan harus ditinjau dari tiga sudut, yaitu:

- a. Nilai ekonomis merupakan gambaran nilai dari barang-barang yang akan dijamin beserta kondisi jaminan dan nilai transaksi atas jaminan. Nilai ekonomis suatu barang yang akan dijamin akan menggambarkan nilai yang akan ditanggung jika terjadi pembiayaan macet, berupa:
 - a) Barang jaminan dapat diperjual belikan secara umum dan bebas.
 - b) Nilai barang jaminan lebih besar daripada nilai pembiayaan.
 - c) Barang jaminan dapat dipertukarkan.
 - d) Mempunyai manfaat ekonomi lebih panjang.
- b. Nilai yuridis merupakan apakah barang-barang tersebut mempunyai syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai barang jaminan yang berkenaan dengan status kepemilikan barang jaminan.

Bila barang jaminan milik orang lain, harus ada surat serah terima jual beli dan surat kuasa jaminan yang akan dijual.

- a) Barang yang menjadi agunan benar-benar milik orang atau calon debitur yang melakukan pembiayaan. Walaupun milik orang lain boleh saja asal ada perjanjian serah terima jual beli dan surat kuasa jaminan yang akan dijamin.

- b) Barang yang menjadi agunan bebas dan tidak dalam sengketa.
- c) Memiliki bukti kepemilikan yang sah dan berlaku serta memiliki kekuatan hukum.

3. *Capacity* (kemampuan)⁴³

Merupakan kemampuan calon debitur untuk mengembalikan pembiayaan berupa angsuran pokok dan bagi hasil yang dipinjamnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam penilaian terhadap debiturnya, lembaga keuangan harus meneliti terutama tentang keahlian debitur dalam usaha serta manajemennya, sehingga kreditur merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang yang tepat.

Jenis usaha akan mempengaruhi kelancaran pembayaran angsuran, jumlah usaha pengajuan didasarkan pada jenis usaha yang dijalankan serta nilai ekonomis barang jaminan.

Penilaian mengenai *capacity* meliputi:

- a) Kapasitas usaha, jenis usaha, dan peluang pasar.
- b) Tahun berdiri, perkembangan aset, dan omset.
- c) Data penghasilan dan biaya hidup.
- d) Data keuangan usaha.
- e) Status kepemilikan usaha.
- f) Kredibilitas angsuran berdasarkan report pembiayaan sebelumnya.
- g) Kepruntukan pengajuan pinjaman.

4. *Capital* (modal)⁴⁴

Merupakan modal sendiri yang dimiliki oleh debitur dalam membiayai usahanya. Penilaian terhadap *capital* ini dapat memberikan penilaian terhadap gambaran kekayaan yang terhimpun

⁴³ Ibid, hlm 15.

⁴⁴ Ibid, hal 17.

yang pada dasarnya merupakan indikasi keberhasilan usaha dimasa lalu.

Pendekatan yang digunakan untuk mengetahui modal calon debitur dimasa lalu antara lain dengan:

- a) Modal awal usaha dan modal sekarang.
- b) Kondisi keuangan tiga bulan terakhir.
- c) Sumber modal yang dimiliki apakah dari modal sendiri, modal bersama atau pinjaman.
- d) Kebutuhan yang digunakan sebagai modal kerja.

Suatu bank atau lembaga keuangan non bank harus mengetahui kecukupan modal yang telah dimiliki oleh calon debitur. Kemampuan atas modal sendiri tidak hanya dapat diwujudkan dalam bentuk uang sebagai *self financing*, tetapi juga dapat berupa barang modal seperti tanah, bangunan, mesin, dll. Semakin besar nilai modal yang dimiliki calon debitur maka akan semakin dipercaya dalam memperoleh kredit. Calon debitur harus memiliki modal minimal 30% dari pembiayaan yang diajukan ke bank atau lembaga keuangan berbasis syariah.

5. *Condition of economic* (kondisi ekonomi)

Karena mayoritas pengguna jasa lembaga keuangan BMT adalah nasabah pasar, usaha kecil dan menengah maka kondisi dapat dipengaruhi oleh nilai atas transaksinya selain juga melihat kondisi internal BMT dimana perlu diperhatikan juga tentang kondisi budget dan kas BMT, dan jadwal pembiayaan yang dilakukan oleh pihak BMT.

Condition of economic juga dapat dipengaruhi oleh hal yang tidak terduga seperti: bencana alam, kebakaran, banjir, dan hal lain yang mengakibatkan nasabah tidak mampu membayar angsurannya. Dalam kondisi ini angsuran bisa saja dibekukan atau dilunaskan.⁴⁵

Selain memperhatikan 5C, yang perlu diperhatikan adalah 7P, dimana 7P terdiri dari:

⁴⁵Ibid, hlm 18.

1. *Personality*

Yaitu penilaian calon debitur dari kepribadian dan tingkah laku sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah.

2. *Party*

Yaitu penilaian dengan mengklarifikasikan anggota ke dalam golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berbeda pula dari pihak BMT/ Bank.

3. *Purpose*

Yaitu penilaian dengan mengetahui tujuan nasabah mengambil pembiayaan. Tujuan pengambilan pembiayaan ini dapat bermacam-macam, baik tujuan untuk konsumtif, produktif, atau tujuan untuk perdagangan.

4. *Prospect*

Penilaian terhadap *prospect* usaha calon debitur. Apakah usaha calon debitur menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai *prospect* atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas pembiayaan yang dibiayai tanpa mempunyai *prospect*, bukan hanya Bank/ BMT yang rugi tetapi calon debitur juga akan rugi.

5. *Payment*

Penilaian terhadap ukuran cara calon debitur mengembalikan pembiayaan. Semakin banyak sumber penghasilan calon debitur, maka akan semakin baik.

6. *Profitability*

Penilaian terhadap kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability dihitung dari periode ke periode apakah tetap sama atau meningkat, apabila dengan tambahan pembiayaan yang diperoleh dari Bank/BMT.

7. *Protection*

Penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam memberikan perlindungan usaha dan jaminan yang ada. Perlindungan dapat berupa perlindungan barang, orang, atau asuransi.⁴⁶

Dan juga harus memperhatikan 3R, dimana 3R terdiri dari:

1. *Return*

Yaitu hasil yang diperoleh oleh debitur, artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar pengembalian pembiayaan beserta bagi hasil atau margin keuntungan.

2. *Repayment*

Yaitu kemampuan dan kesanggupan anggota untuk membayar kembali semua pembiayaan yang diterima.

3. *Risk*

Yaitu kemampuan untuk mengantisipasi adanya kegagalan.⁴⁷

Dilakukannya penilaian pembiayaan bertujuan untuk agar pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman. Artinya, pembiayaan harus diterima pengembaliannya secara teratur, tertib dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian antara Bank/ BMT dengan debitur sebagai penerima dan pemakai pembiayaan. Tujuannya adalah sebagai berikut:

- a) Untuk menilai kelayakan usaha calon debitur.
- b) Untuk menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan.
- c) Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak⁴⁸

H. Pengertian Ijarah

Ijarah menurut etimologi adalah upah, sewa, jasa, dan imbalan.⁴⁹ Secara bahasa berasal dari kata *al-ajru* yang berarti

⁴⁶ Ahmad Sumiyanto, *BMT Menuju Koperasi Modern*, Yogyakarta : PT. ISES Publishing, 2008, hlm 166.

⁴⁷ Ibid, hlm 167.

⁴⁸ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan AMPYKPN, 2002, hlm 261.

al'iwadhu (ganti), oleh karena itu, al-tsawab (pahala) dinamai al-ajru (upah). Dalam bahasa arab *al-ijarah* diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat barang dengan penggantian sejumlah uang.⁵⁰ Menurut terminologi/istilah *ijarah* adalah akad sewa-menyewa dengan mengambil manfaat sesuatu dari orang lain dengan membayar sesuatu dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat.⁵¹

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁵² Dalam buku apa dan bagaimana Bank Islam, disebutkan bahwa *Ijarah* adalah pemberian kesempatan kepada penyewa untuk mengambil kemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.⁵³

Menurut PAPSI (2003) *ijarah* adalah akad sewa menyewa antara *muajjir* (pemilik manfaat) dengan *mustajir* (penyewa) atas *ma'jur* (obyek sewa) untuk mendapatkan imbalan atas barang yang disewakan. Dalam teknik operasional perbankan maka *ijarah* adalah adanya pemindahan manfaat atas suatu barang. *Ijarah* sebenarnya menyerupai jual beli hanya saja pada jual beli yang menjadi obyek transaksinya adalah barang sedangkan pada *ijarah* yang menjadi obyeknya adalah jasa. Jasa yang dimaksud adalah jasa yang diberikan oleh obyek sewa.⁵⁴

⁴⁹ AH. Azharuddin Lathif, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : UIN Jakarta Press, 2005, hlm 120.

⁵⁰ Sayyid Sabiq, *Fkih Sunnah*, (terj) oleh H. Kamaluddin A. Marzuki, Bandung : Al-Ma'arif, cet ke-VII, Jilid XIII, 1997, hlm15.

⁵¹ Al-Imam Taqiyuddin Abu Bakar Al-Husni, *Kifayatul Akhyar Fii Ghayatil ikhtishaar*, (terj) oleh Ahmaad Zainuddi dan A. Ma'ruf Asrori, surabaya : PT. Bina Ilmu, cet ke-1,1997, hlm 183.

⁵² M Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, cet ke-1, 2001, hlm 117.

⁵³ Karnaen Permata Atmaja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta : Dana Bakti Prima Yasa, cet ke-1, 1992, hlm29.

⁵⁴ Faqih Nabhan, *Dasar-dasar Akuntansi Bank Syariah*, Salatiga : Lumbung Ilmu, 2008, hlm 133.

Pada dasarnya *Ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang jasa dengan membayar imbalan tertentu, menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁵⁵ Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada pemindahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁵⁶

Pembiayaan *ijarah* merupakan pembiayaan yang diberikan kepada anggota untuk menyewa tempat usaha atau suatu barang.⁵⁷

Disini penulis mengambil kesimpulan bahwa *Ijarah* adalah akad sea-menyewa disertai pemindahan manfaat dari barang sewaan, tanpa diikut dengan pemindahan kepemilikan barang sewaan. Dengan batas waktu tertentu dan sebagai imbalannya penyewa memberikan upah kepada pemilik barang yang besarnya sudah ditentukan.

I. Dasar Hukum Ijarah

1. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنَ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ
وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا
تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا
عَنْ تَرْضَائِهِمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ
فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya :Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan.

⁵⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional No 09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah, DSN-MUI, BI, 2001, hlm 55.

⁵⁶ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN,t.th, hlm 147-148.

⁵⁷ Nabhan..., *Dasar-dasar*, hlm 5.

Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.⁵⁸

2. Al-Qur'an Surat At-Thalaq ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأُتْمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ

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.⁵⁹

3. Hadist

وَعَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا-; أَنَّهُ قَالَ: (اِحْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ) وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ. رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ

⁵⁸ Al-Qur'an dan Terjemahan Halaman 33.

⁵⁹ Ibid, hlm 506.

Artinya: Ibnu Abbas berkata: Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya. Seandainya hal itu haram beliau tidak akan memberinya upah. Riwayat Bukhari.

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا- قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ) رَوَاهُ ابْنُ مَاجَةَ

Artinya: Dari Ibnu Umar Radliyallaahu 'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Berikanlah kepada pekerja upahnya sebelum mengering keringatnya." Riwayat Ibnu Majah.

J. Rukun Ijarah

1. Penyewa (*Musta'jir*).
2. Pemilik Manfaat (*Mu'jir*).
3. Obyek Sewa (*Ma'jur*).
4. Sewa (*Ujrah*)
5. Ijab Qobul (*Sighat*).⁶⁰

K. Syarat Ijarah

1. Baik *Mu'jir* maupun *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 belah pihak harus sama-sama ridho menjalankan akad tersebut.
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.

⁶⁰ Tim Asbisindo, *Standar Operasional Produk BPR Syari'ah*, 1999, hlm 51.

6. Manfaat yang dapat dinikmati dari sewa harus halal atau mubah karena ada kaidah “menyewakan sesuatu secara kemaksiatan adalah haram hukumnya”.
7. Pekerjaan yang di upahkan ini tidak merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh orang yang diupah sebelum terjadinya akad seperti menyewa orang untuk solat.
8. Upah harus berupa harta yang secara syar’i bernilai.
9. Barang yang disewakan tidak cacat yang dapat merugikan pihak penyewa.⁶¹

L. Ketentuan Obyek *Ijarah*

1. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak dharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. 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 juga dijadikan upah dalam *ijarah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa atau manfaat lain dari jenis yang sama dari kontrak obyek.

⁶¹ Ibid, hlm 52.

9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

M. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam pembiayaan *Ijarah*.

2. 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.
3. 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 materiil).⁶²
 - c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggan dari pengguna yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut.⁶³

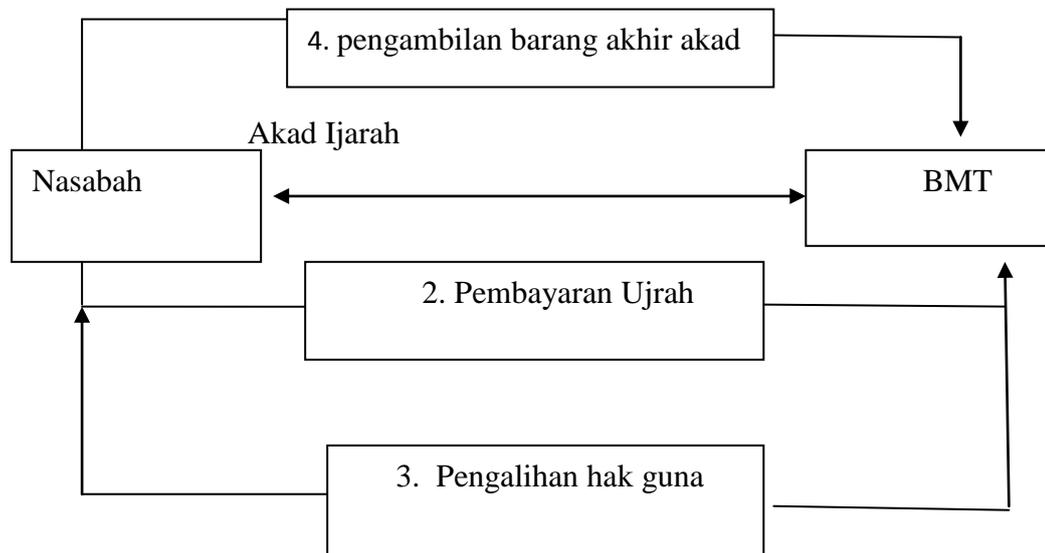
Dalam pembiayaan *ijarah*, LKS dapat memperoleh *ujrah*. *Ujrah* adalah Akad dan imbalan yang diberikan atau yang diminta atas suatu pekerjaan yang dilakukan.⁶⁴ Dalam *ujrah* disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun upah-mengupah.⁶⁵ Skema *Ijarah* adalah sebagai berikut:

⁶² Ibid, hlm 53.

⁶³ Ibid, hlm 53.

⁶⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, edisi kedua, 2008, hlm. 110.

⁶⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah membahas Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etka Bisnis dan lain-lain*, Jakarta : PT. Raja Grafindo, edisi ketiga, 2007, hlm. 118.



Keterangan:

1. Nasabah dan BMT bersama-sama melakukan akad Ijarah.
2. Nasabah membayar Ujrah/upah kepada BMT.
3. Terjadi pengalihan hak guna dari barang sewaan anatar nasabah dan BMT.
4. Nasabah mengembalikan barang sewaan kepada BMT saat akad berakhir.

N. Berakhirnya Akad Ijarah

1. Salah satu pihak meninggal dunia (*Hanafi*): jika baarang yang disewa berupa hewan dan kemudian hewan tersebut mati maka kematiannya mengakhiri akad ijarah. (*Jumhur*).
2. Kedua belah pihak membatalkan akad dengan *iqolah*.
3. Barang yang disewakan hancur atau rusak.
4. Masa berlakunya akad telah selesai.⁶⁶

⁶⁶ Tim Asindo, Ibid hal 53