

**PENERAPAN AKAD *IJARAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN MULTI  
JASA DI KJKS BINAMA SEMARANG**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syari'ah

Disusun oleh :

**AGUSTIA KURNIAWATI**

**132503143**

**PROGRAM D3 PERBANKAN SYARI'AH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2016**

**A. Turmudi, SH, M.Ag.**

**Perum Sukoharjo Indah Jalan Madukoro II Pati**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 ( empat ) eks.

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Agustia Kurniawati

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Agustia Kurniawati

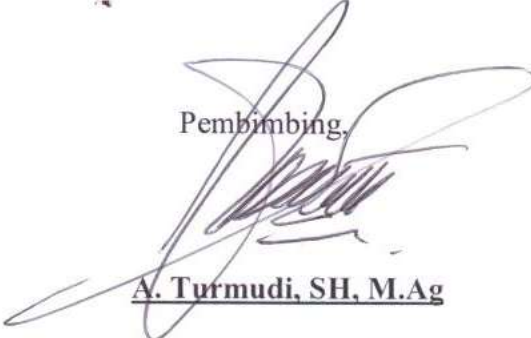
NIM : 132503143

Judul

Judul : **“PENERAPAN AKAD IJARAH PADA  
PRODUK PEMBIAYAAN MULTI JASA DI  
KJKS BINAMA SEMARANG”**

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan.

*Wassalamu'alaikum. Wr. Wb*

Pembimbing,  
  
**A. Turmudi, SH, M.Ag**  
NIP. 19690708 200501 1



KEMENTRIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp (024) 7608454 Semarang 50185  
Website: febi\_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com

PENGESAHAN

Nama : Agustia Kurniawati  
NIM : 132503143  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Judul : "PENERAPAN AKAD *IJARAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN  
MULTI JASA DI KJKS BINAMA SEMARANG "

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cum laud/baik/cukup, pada tanggal:

16 Juni 2016

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Diploma Tiga dalam bidang Perbankan Syariah.

Semarang, 16 Juni 2016

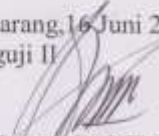
Mengetahui,

Semarang, 16 Juni 2016

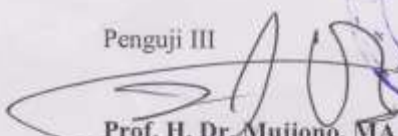
Penguji II

Penguji I


  
Drs. Ghufron Ajib, M.Ag  
NIP. 19660325 199203 1 001

  
A. Turmudi, S.H., M.Ag  
NIP. 19690708 200501 1 004


Penguji III

  
Prof. H. Dr. Mujiono, MA  
NIP. 19590215 198503 1 005

Penguji IV

  
Dr. H. M. Saifullah, M.Ag  
NIP. 19700321 199603 1 003

Pembimbing

  
A. Turmudi, S.H., M.Ag  
NIP. 19690708 200501 1 004

## HALAMAN MOTTO

إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنْفُسِهِمْ

Sesungguhnya Allah tidak merubah Keadaan sesuatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.

(QS.Ar Ra'd: 11)

## **PERSEMBAHAN**

Karya ini kupersembahkan kepada:

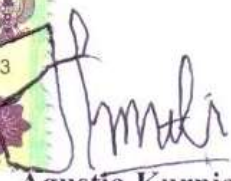
- Bapak dan Ibu .. “kasih sayangmu membuatku merasa tak sendiri di dunia yang ramai ini”..

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 20 Mei 2016  
Deklarator,



  
Agustia Kurniawati

NIM 132503143

## ABSTRAK

KJKS Binama Semarang yang merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana umat melalui produk-produknya dan senantiasa berupaya semaksimal mungkin menerapkan prinsip-prinsip syari'ah sebagai landasannya, diantaranya adalah pembiayaan multijasa dengan akad *ijarah*. KJKS Binama Semarang mengeluarkan produk pembiayaan multi jasa dengan akad *ijarah*, produk ini cukup menarik minat anggota karena dengan produk ini anggota dapat mengajukan pembiayaan yang bersifat sewa barang atau jasa dengan biaya sewa yang sesuai dengan kesepakatan antara pihak KJKS dan anggota pembiayaan. Pembiayaan dengan sistem sewa ini diaplikasikan dalam pembiayaan untuk biaya pendidikan, biaya pengobatan, dan biaya pernikahan. Produk ini disebut juga produk pembiayaan multijasa.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis ingin mengetahui yang pertama, yaitu tentang bagaimana penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multijasa, kemudian yang kedua bagaimana perhitungan angsuran dan margin pada produk pembiayaan multijasa di KJKS Binama Semarang.

Metode penelitian yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah metode deskriptif kualitatif. Adapun metode pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara wawancara kepada karyawan KJKS Binama Semarang, observasi secara langsung terhadap objek tertentu yang terjadi fokus penelitian dan mengetahui suasana kerja di KJKS Binama Semarang serta mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan Penerapan Akad Ijarah Pada Produk Pembiayaan Multi Jasa di KJKS Binama Semarang dan dokumentasi yang berhubungan dengan penelitian ini.

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dibahas, maka penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multijasa dapat disimpulkan sebagai berikut : Penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multijasa di KJKS Binama Semarang tidak sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.9/DSN-MUI/IV/2000. Tentang Pembiayaan *ijarah*, karena tidak menggunakan sewa/*ujrah* melainkan dengan prinsip *margin*/keuntungan. Sedangkan prinsip *margin* digunakan untuk pembiayaan yang berbasis murabahah. *Ujrah* dalam *ijarah* merupakan biaya sewa atas jasa yang diberikan oleh pemberi sewa sedangkan *margin* merupakan keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak antara pihak KJKS Binama Semarang dengan pihak anggota. Ditambah pula dengan adanya akad wakalah pada akad *ijarah* untuk pembiayaan multi jasa ini.

Kata kunci : *penerapan, ijarah, multi jasa, anggota, akad , KJKS Binama, pembiayaan*

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, penguasa alam semesta dan raja manusia karena segala rahmat, taufiq dan hidayah-Nya. Tak lupa kita panjatkan shalawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir yang berjudul: '**PENERAPAN AKAD IJARAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN MULTI JASA DI KJKS BINAMA SEMARANG**'. Tugas akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan program Diploma 3 (D III ) pada jurusan Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan tugas akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak, bimbingan dan dorongan serta perhatiannya. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada

1. Bapak Prof. Dr. H.Muhibbin , M.Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr.H.Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
3. Bapak Johan Arifin ,S.Ag., MM. selaku Ketua Program D3 Perbankan Syari'ah
4. Bapak A. Turmudi, SH, M.Ag yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran, untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
5. Seluruh dosen pengajar Program Diploma III Perbankan Syari'ah UIN Walisongo Semarang.
6. Bapak Danang Widjanarko selaku Kepala cabang KJKS Binama Semarang Tlogosari.



7. Ibu Ida Panca Sriani selaku kadivkorporat KJKS Binama, Bapak Umbara selaku supervisor KJKS Binama, serta Bapak Tur Priyono selaku manager marketing yang telah membimbing dalam penyelesaian tugas akhir ini.
8. Bapak ibuku tersayang serta semua keluarga yang selalu memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini
9. Temen-temenku semua di D III Perbankan Syari'ah UIN Walisongo Semarang yang telah memberikan dorongan dan doa.
10. Sobat-sobatku PBSB Ulfa, Luki, Kunti, Fajar, Nova yang telah banyak membantu.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini

Penulis percaya bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, sehingga penulis akan sangat berterima kasih atas kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Semarang, 20 Mei 2016

Penulis

**Agustia Kurniawati**

**132503143**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB.I: PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Tinjauan Pustaka.....	6
E. Metodologi Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II : LANDASAN TEORI.....	12
A. Konsep Umum Pembiayaan.....	12
1. Pengertian Pembiayaan.....	12
2. Tujuan Pembiayaan.....	13
3. Fungsi Pembiayaan.....	14
4. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	14
B. Konsep Umum Ijarah.....	16
1. Pengertian Ijarah.....	16
2. Dasar Hukum Ijarah.....	17
3. Rukun dan Syarat Ijarah.....	20
4. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah.....	25
5. Aspek Teknis Ijarah.....	26
6. Skema Ijarah.....	28

C. Multi Jasa.....	29
1. Pengertian Multi Jasa.....	29
2. Fatwa DSN-MUI Tentang Multi Jasa.....	30
3. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Multi Jasa Atas Dasar Akad Ijarah.....	31
BAB III :KJKS Bina Niaga Utama (BINAMA) Semarang .....	32
A. Sejarah Berdirinya KJKS Binama Semarang .....	32
B. Perkembangan KJKS Binama Semarang.....	33
C. Visi dan Misi KJKS Binama Semarang .....	35
D. Wilayah Kerja KJKS Binama Semarang.....	36
E. Struktur Organisasi KJKS Binama Semarang.....	37
F. Tugas Masing-Masing Bagian.....	39
G. Budaya Perusahaan.....	42
H. Manfaat Dan Sasaran Yang HendakDicapai.....	43
I. Produk-Produk KJKS Binama Semarang.....	44
BAB IV :Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	51
A. Penerapan Akad Ijarah Pada Produk Pembiayaan Multi Jasa Di KJKS Binama Semarang.....	51
B. Perhitungan Angsuran dan Magin (Keuntungan) Pada Produk Pembiayaan Multi Jasa.....	60
BAB V :Penutup.....	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65
C. Penutup.....	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Ribuan lembaga keuangan mikro konvensional dan syariah yang tersebar di Indonesia masih belum memberikan sinyal positif termasuk koperasi sebagai salah satu lembaga keuangan mikro. Sebagai lembaga keuangan mikro yang mempunyai keperihakan pada masyarakat ekonomi lemah, banyak tantangan dan permasalahan yang timbul dan dihadapi dalam perkembangannya. Salah satu kendala tersebut adalah masih adanya anggapan bahwa sebenarnya sistem bagi hasil tidak ada bedanya dengan sistem bunga konvensional. Selain itu ketidak mampuan nasabah dalam menjalankan kewajiban-kewajiban kaitannya dengan pembiayaan dan banyaknya pembiayaan yang bermasalah merupakan hambatan yang dialami oleh koperasi.<sup>1</sup>

Dalam perjalanannya koperasi yang sangat sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia justru perkembangannya tidak menggembirakan. Koperasi yang dianggap sebagai anak kandung dan tulang punggung ekonomi kerakyatan justru hidupnya timbul tenggelam, sekalipun pemerintah telah berjuang keras untuk menghidupkan dan memberdayakan koperasi di tengah-tengah masyarakat. Begitu banyak kemudahan yang diperoleh oleh badan hukum koperasi melalui berbagai fasilitas, namun tidak banyak mengubah kehidupan koperasi itu sendiri. memang tidak dapat dipungkiri bahwa ada sebagian kecil koperasi yang masih tetap eksis ditengah masyarakat.<sup>2</sup>

Sebagai Lembaga Keuangan yang harus menjaga kredibilitas atau kepercayaan dari anggota pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya. Praktek usaha koperasi yang dikelola secara syariah telah tumbuh dan berkembang di masyarakat serta mengambil bagian penting

---

<sup>1</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Pers, cetakan 11, 2012, h. 254.

<sup>2</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga...*, h. 255.

dalam memberdayakan ekonomi masyarakat. Di Indonesia sendiri telah bermunculan koperasi-koperasi yang berbasis syariah. Hal inilah yang mendorong Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah untuk menerbitkan surat Keputusan Nomor 91/Kep/IV/KUKM/IX/2004.<sup>3</sup>

Menurut Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha dan Menengah Republik Indonesia Nomor 91/Kep/IV/KUKM/IX/2004 Koperasi Jasa Keuangan Syariah selanjutnya disebut KJKS adalah koperasi yang kegiatan usahanya bergerak diidang pembiayaan, investasi, dan simpanan sesuai pola bagi hasil (syariah).<sup>4</sup>

Tujuan pengembangan Koperasi Jasa Keuangan Syariah adalah meningkatkan program pemberdayaan ekonomi khususnya dikalangan usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi melalui sistem syariah, mendorong kehidupan ekonomi syariah dalam kegiatan usaha mikro, kecil, dan menengah khususnya ekonomi Indonesia pada umumnya, serta meningkatkan semangat dan peran serta anggota masyarakat dalam kegiatan Koperasi Jasa Keuangan Syariah.<sup>5</sup>

Dengan demikian Koperasi Jasa Keuangan Syariah juga melaksanakan kegiatan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 91/Kep/IV/KUKM/IX/2004 ada beberapa bentuk pelayanan yang dikeluarkan oleh koperasi syariah untuk menyalurkan dana kepada masyarakat salah satunya adalah pembiayaan *ijarah*.<sup>6</sup>

Dewasa ini, *ijarah* adalah salah satu akad yang ada dalam lembaga keuangan syariah baik Bank Umum Syariah, Bank Perkreditan Rakyat Syariah, *Baitul Mal wal Tamwil*, serta Koperasi Jasa Keuangan Syariah. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan (*ownership/milikiyyah*) atas barang itu sendiri. keuntungan akad *ijarah*

---

<sup>3</sup>[www.koperasi.net.koperasi-simpan-pinjam](http://www.koperasi.net.koperasi-simpan-pinjam) tanggal 14/09/2015

<sup>4</sup>[www.koperasi.net.koperasi-simpan-pinjam](http://www.koperasi.net.koperasi-simpan-pinjam) tanggal 14/09/2015

<sup>5</sup>Rafiqatul-hanniah.blogspot.com tanggal 23/06/2012

<sup>6</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga...*, h. 257.

untuk lembaga keuangan syariah adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok.<sup>7</sup>

Dalam perjalanannya, *ijarah* mengalami perkembangan, yaitu dengan adanya akad yang bernama *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT) maupun *Ijarah Multi Jasa*. *Ijarah Multi Jasa* sendiri adalah pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat dan jasa.<sup>8</sup>

Sehingga praktek *ijarah* multi jasa sering digunakan oleh orang atau pihak yang tidak mampu memenuhi kebutuhannya sendiri dalam bidang jasa membutuhkan bantuan orang lain berupa jasa untuk memenuhi kebutuhannya. Sedangkan pihak yang memenuhi jasa mendapatkan *ujrah/fee* (upah) dari pihak yang menerima pemenuhan jasa.<sup>9</sup>

Sejak dikeluarkannya fatwa DSN MUI tahun 2004 tentang *Ijarah Multi Jasa*, banyak LKS yang menggunakan akad ini untuk produk pembiayaannya, tak terkecuali KJKS Binama Semarang. Sebagai salah satu koperasi jasa keuangan syariah yang telah cukup lama ada di Semarang dan telah memiliki kepercayaan dan tempat di hati masyarakat, KJKS Binama Semarang selalu berusaha memberikan pelayanan yang optimal pada nasabahnya.

KJKS Binama merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menggunakan prinsip *syari'ah*, lembaga ini berfungsi sebagai tempat pengelola dana dari masyarakat yang kelebihan dana serta menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan bagi usaha-usaha yang memerlukan dana sebagai modal usaha. Dalam fungsinya menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan KJKS Binama menawarkan berbagai

---

<sup>7</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga...*, h. 258.

<sup>8</sup>Dewan Syariah Nasional (DSN), *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*, Ciputat: Cv. Gaung Persada, 2006, Edisi, Revisi h. 324.

<sup>9</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 117.

macam produk salah satunya Pembiayaan Multi Jasa dengan Prinsip akad *Ijarah*.<sup>10</sup>

Pembiayaan multi jasa merupakan fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi anggota yang berkendala dalam membayar biaya pendidikan, biaya pernikahan, biaya perawatan rumah sakit, biaya perjalanan dan biaya lain yang diperlukan. KJKS Binama akan membantu membayarkan kebutuhan biaya tersebut dan anggota mengembalikan pembiayaan dan jasanya secara angsuran atau jatuh tempo sesuai kesepakatan.<sup>11</sup>

Dalam konteks ini konsep *ijarah* sudah mengalami perkembangan dalam bentuk *ijarah* multi jasa. Yaitu Adanya macam-macam pembiayaan yang bisa menggunakan akad *ijarah* multi jasa dan merupakan solusi pembiayaan untuk membantu masyarakat dalam bentuk jasa. Seperti pembiayaan sekolah, pembiayaan pernikahan, pembiayaan rumah sakit dan lain-lain.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis akan membahas lebih dalam mengenai Produk Pembiayaan Multi Jasa dengan Prinsip akad *Ijarah* yang ada di KJKS Binama Semarang sebagai objek penulisan tugas akhir dengan judul

**“Penerapan Akad *Ijarah* Pada Produk Pembiayaan Multi Jasa Di KJKS Binama Semarang”**

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan mengacu pada judul penelitian yaitu “Penerapan Akad *Ijarah* Pada Produk Pembiayaan Multi Jasa Di KJKS Binama Semarang”, dan latar belakang, maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>10</sup>Ascary, *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Prakteknya di Beberapa Negara*, Jakarta: Bank Indonesia, 2006, h. 45.

<sup>11</sup>Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 117.

<sup>12</sup>SK No: 20/KJKSBINAMA/SK/XI/15 Tentang Jenis Produk Pembiayaan.

1. Bagaimana penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multijasa di KJKS Binama Semarang?
2. Bagaimana perhitungan angsuran dan *margin* (keuntungan) pada produk pembiayaan multijasa di KJKS Binama Semarang?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

#### 1. Tujuan Penulisan

Tujuan yang dapat dicapai dalam penulisan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multijasa di KJKS Binama Semarang.
- b. Untuk mengetahui bagaimana perhitungan angsuran dan *margin* (keuntungan) pada produk pembiayaan multijasa.

#### 2. Manfaat Penulisan

Adapun manfaat penelitian ini meliputi:

##### a. Secara Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan agar hasil penelitian nantinya dapat memberikan atau menambah pengetahuan tentang hal-hal yang berkaitan dengan akad-akad pembiayaan di sebuah BMT, terutama penerapan akad *ijarah* di KJKS Binama Semarang.

##### b. Secara Praktis

###### 1) Bagi penulis

Sebagai persyaratan untuk mendapatkan gelar A.md dan juga dapat menambah wawasan keilmuan dalam bidang ekonomi Islam dan diharapkan dapat menjadi salah satu rujukan tentang pembahasan tentang produk-produk Perbankan Islam, baik sebagai pembanding maupun sebagai literatur.

###### 2) Bagi KJKS Binama Semarang

- a) Sebagai masukan dan bahan evaluasi dalam upaya pengembangan produk yang lebih baik.



- b) Dapat memperkenalkan produk-produk yang dimiliki KJKS Binama Semarang kepada masyarakat luas.

#### D. Tinjauan Pustaka

Untuk mendukung penelaahan yang lebih mendetail seperti yang telah dikemukakan pada latar belakang masalah, maka penulis berusaha untuk melakukan kajian awal terhadap pustaka ataupun karya-karya yang mempunyai relevansi terhadap topik yang ingin diteliti. Pustaka-pustaka yang ingin ditelaah dalam penulisan ini antara lain:

*Pertama*, Tugas akhir yang berjudul “Implementasi Produk Pembiayaan Multi Jasa PT BPRS PNM Binama Semarang” karya Inayatul Asfiah Mahasiswi Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Semarang Tahun 2015.<sup>13</sup> Dalam tugas akhirnya berisi tentang Implementasi Produk Pembiayaan Multi Jasa PT BPRS PNM Binama Semarang. Dan selanjutnya dijadikan penulis sebagai referensi umum dalam melakukan penelitian ini

*Kedua*, Tugas akhir dengan judul “Analisis Penerapan Akad *Ijarah* untuk sistem pembiayaan di PT BPRS PNM Binama Semarang”. Karya Ruri Priti Ariskasari Mahasiswi Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang Tahun 2014.<sup>14</sup> Dalam tugas akhirnya berisi tentang analisis penerapan akad *ijarah* untuk sistem pembiayaan di PT BPRS PNM Binama Semarang. Dan selanjutnya dijadikan penulis sebagai referensi umum dalam melakukan penelitian ini.

*Ketiga*, Tugas akhir dengan judul “Strategi Pemasaran Pembiayaan Pendidikan *Ijarah* Multi Jasa di KJKS Binama Semarang”. Karya Muhammad Dzikron Abdurrahman Mahasiswa Jurusan Perbankan Syariah

---

<sup>13</sup>Inayatul Asfiah, TA “Implementasi Produk Pembiayaan Multi Jasa PT BPRS PNM Binama Semarang”, Semarang, Walisongo, 2015.

<sup>14</sup>Ruri Priti Ariskasari, TA “Analisis Penerapan Akad *Ijarah* untuk sistem pembiayaan di PT BPRS PNM Binama Semarang”, Semarang, Walisongo, 2014.

Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang Tahun 2012<sup>15</sup>. Dalam tugas akhirnya berisis tentang Strategi Pemasaran Pembiayaan Pendidikan *Ijarah* Multi Jasa di KJKS Binama Semarang. Dan selanjutnya dijadikan penulis sebagai referensi umum dalam melakukan penelitian ini.

*Keempat*, Skripsi dengan judul “Implementasi Fatwa DSN MUI NO.44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan *Ijarah* Multijasa di PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta”. Karya Anis Fittria Mahasiswi jurusan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang Tahun 2014.<sup>16</sup> Dalam skripsinya berisi tentang Implementasi Fatwa DSN MUI NO.44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan *Ijarah* Multijasa di PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Dan selanjutnya dijadikan penulis sebagai referensi umum dalam melakukan penelitian ini.

Dengan beberapa hasil penelitian yang ada juga terlibat bahwa ada kedekatan judul dengan judul penelitian yang peneliti lakukan. Letak perbedaannya ada pada titik tekan yang peneliti rumuskan dan lokasi penelitian yang berbeda. Peneliti menitik beratkan pada penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multi jasa di KJKS Binama Semarang.

## **E. Metodologi Penelitian**

### **1. Lokasi Penelitian**

Pemilihan lokasi berkenaan dengan unit, bagian, kelompok, dan tempat dimana orang-orang terlibat di dalam kegiatan atau peristiwa yang ingin diteliti. Penelitian ini dilaksanakan di kantor pusat KJKS Binama Semarang berlokasi di jalan Tlogosari Raya 1 Semarang.

---

<sup>15</sup>Muhammad Dzikron Abdurrahman, *TA* “Strategi Pemasaran Pembiayaan Pendidikan *Ijarah* Multi Jasa di KJKS Binama Semarang”, Semarang, Walisongo, 2013.

<sup>16</sup>Anis Fittria, Skripsi “*Implementasi Fatwa DSN MUI NO.44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Ijarah Multijasa di PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta*”, Semarang, Walisongo, 2014.

## 2. Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif dimana dengan penelitian ini tidak menggunakan angka-angka melainkan pendekatan yang dilakukan langsung turun ke lapangan, wawancara, dan analisis data. Penelitian kualitatif membangun teori, data dan fakta-fakta yang ada.

Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa data tertulis, wawancara dan perilaku yang dapat diamati.<sup>17</sup> Jadi kualitatif disini mempunyai tujuan untuk memberi gambaran mengenai penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multi jasa di KJKS Binama Semarang.

## 3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh dari objek yang akan diteliti, baik langsung datang ke objek maupun melalui angket.<sup>18</sup> Data diperoleh dari pengelola atau anggota KJKS Binama Semarang dengan melakukan wawancara serta data-data dari beberapa dokumen yang diberikan oleh pihak KJKS Binama Semarang untuk mendapatkan informasi terkait penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multi jasa di KJKS Binama Semarang.
- b. Data sekunder adalah data yang mendukung pembahasan dan diperoleh dari orang lain baik berupa laporan-laporan, buku-buku referensi, maupun surat kabar yang isinya dapat membantu melengkapi data yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1998, h. 22.

<sup>18</sup>Algifari, *statistika Induktif untuk Ekonomi dan Bisnis Edisi II*, Yogyakarta: UMP AMP YPKN, 2003, h. 10.

<sup>19</sup>*Ibid*

Dalam hal ini peneliti mengambil dari literatur-literatur yang ada di buku-buku yang ada hubungannya dengan penerapan akad ijarah pada produk pembiayaan multi jasa di KJKS Binama Semarang.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

##### a. Metode wawancara

Wawancara adalah teknik untuk mengumpulkan data yang akurat untuk keperluan proses pemecahan masalah tertentu, yang sesuai dengan data. Dalam bentuknya yang paling sederhana wawancara terdiri atas sejumlah pertanyaan yang dipersiapkan oleh peneliti dan diajukan kepada seseorang mengenai topik penelitian secara tatap muka dan peneliti merekam jawaban-jawabannya sendiri.<sup>20</sup>

Untuk penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan pihak KJKS Binama Semarang diantaranya komisaris, manager, dan karyawan KJKS Binama Semarang.

##### b. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian.<sup>21</sup>

Penulis mendapat informasi dari brosur yang dikeluarkan KJKS Binama Semarang dan buku– buku yang berisi teori

##### c. Observasi

Observasi atau pengamatan adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat gejala-gejala yang

---

<sup>20</sup>Emzir, *Analisis Data:Metode Penelitian Kualitatif Edisi 1-3*, Jakarta: Rajawali Press, 2012, h. 49.

<sup>21</sup>Muhammad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam (Pendekatan Kuantitatif)*, Jakarta: Rajawali Press, 2008, h. 152.

diselediki.<sup>22</sup> Metode ini dilakukan dengan mengamati langsung dari sisi praktek di lapangan terhadap penyaluran produk khususnya pada produk pembiayaan multi jasa di KJKS Binama Semarang.

#### 5. Metode Analisis Data

Metode analisis yaitu untuk menggambarkan dan menganalisis suatu fenomena dengan cara mendeskripsikan fokus penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Menganalisis semua data-data penelitian yang diperoleh baik observasi, wawancara dan dokumentasi yang ada, untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah yang telah dirumuskan.<sup>23</sup>

Metode data yang digunakan penelitian ini adalah metode deskriptif yaitu mendeskripsikan dan menggambarkan sistem penerapan produk pembiayaan multi jasa di KJKS Binama Semarang dan mengetahui mekanisme akad ijarah dalam KJKS Binama Semarang.

### **F. Sistematika Penulisan**

Untuk mencapai tujuan penulisan penelitian ini sebagai karya ilmiah harus memenuhi syarat yang logis dan sistematis. Dalam pembahasan, penulis menyusun lima bab untuk lebih jelasnya penulis uraikan sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

---

<sup>22</sup>Emzir, *Analisis...*, h. 37.

<sup>23</sup>Muhammad, *Metode...*, h. 82.

## BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini akan diuraikan tentang teori-teori yang berkaitan dengan penelitian seperti pengertian pembiayaan, pengertian *ijarah*, dasar hukum, rukun dan syarat *ijarah*, multi jasa.

## BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai gambaran umum KJKS Binama Semarang.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multi jasa, serta perhitungan angsuran dan margin pada produk pembiayaan multi jasa.

## BAB V PENUTUP

Dalam bab ini berisi mengenai keseluruhan uraian pembahasan dan kesimpulan.

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Konsep Umum Pembiayaan

##### 1. Pengertian Pembiayaan

Aktivitas yang tidak kalah pentingnya dalam manajemen dana koperasi adalah pembiayaan. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktivitas utama lembaga keuangan syariah, karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan. Berdasarkan UU No 7 tahun 1992 yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya selama jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah imbalan atau bagi hasil.<sup>1</sup>

Dalam UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang setelah jangka waktu yang ditentukan dengan imbalan atau bagi hasil yang di sepakati.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Muhammad pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>3</sup>

Selanjutnya pembiayaan menurut pasal 1 angka 25 Undang-Undang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

---

<sup>1</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Watamwil*, Yogyakarta: UII Press, 2004, h. 163.

<sup>2</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Pembiayaan

<sup>3</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005, h. 17.

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bi tamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qard*.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.<sup>4</sup>

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, bagi hasil atau tanpa imbalan.<sup>5</sup>

Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau pemberian fasilitas penyediaan dana yang digunakan untuk berbagai macam transaksi seperti transaksi bagi hasil, sewa-menyewa, jual beli, pinjam-meminjam, dan sewa-menyewa jasa yang didasarkan pada kesepakatan antara beberapa pihak/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.

## 2. Tujuan Pembiayaan<sup>6</sup>

Secara makro pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat, meningkatkan usaha, meningkatkan produktifitas, membuka lapangan kerja baru, dan terjadi distribusi pendapatan. Sedangkan secara mikro pembiayaan diberikan dengan tujuan upaya memaksimalkan laba,

---

<sup>4</sup>Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 191.

<sup>5</sup>Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan...*, h. 191.

<sup>6</sup>Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, cetakan 1, 2007, h. 95.



meminimalkan resiko, penyalahgunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana.

### 3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan memiliki fungsi sebagai berikut meningkatkan daya guna uang, meningkatkan daya guna barang, meningkatkan semangat usaha, menjaga stabilitas ekonomi nasional, meningkatkan pendapatan nasional, dan alat hubungan ekonomi internasional.<sup>7</sup>

### 4. Jenis-jenis Pembiayaan

Secara garis besar, pembiayaan dibagi dua jenis, yaitu sebagai berikut:

- a. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti pembiayaan untuk pembiayaan rumah, kendaraan bermotor, pembiayaan pendidikan, dan apapun yang sifatnya konsumtif.
- b. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan sector produktif, seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan pembelian barang modal dan lainnya yang mempunyai tujuan memberdayakan sector real. Salah satu fungsi utama dari perbankan adalah menyalurkan dana yang telah dihimpunnya kepada masyarakat melalui pembiayaan kepada nasabah.<sup>8</sup>

Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokan menurut beberapa aspek, diantaranya:<sup>9</sup>

#### 1) Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha

---

<sup>7</sup>Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz, *Manajemen Operasional Bank Syariah*, Cirebon: STAIN Press, 2009, h. 68.

<sup>8</sup>Sutan Remy syahdeini, *Perbankan Syariah dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2002, h. 20.

<sup>9</sup>Adiwarman Azram Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2010, h. 231.

- b) Pembiayaan investasi yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.
- 2) Pembiayaan menurut jangka waktu<sup>10</sup>
- Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:
- a) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun
  - b) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun
  - c) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan pada lembaga keuangan syariah akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:<sup>11</sup>

1. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:
  - a. Pembiayaan *murabahah*
  - b. Pembiayaan *musyarakah*
2. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang). Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:
  - a. Pembiayaan *murabahah*
  - b. Pembiayaan *salam*
  - c. Pembiayaan *istishna*
3. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:
  - a. Pembiayaan *ijarah*
  - b. Pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik/wa iqtina*

---

<sup>10</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP YKPN, 2002, h. 22.

<sup>11</sup>*Ibid*, h. 22

## B. Konsep Umum *Ijarah*

### 1. Pengertian *Ijarah*

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fikih Sunah, *al ijarah* berasal dari kata al-ajru (upah) yang berarti al-‘iwadh (ganti/kompensasi).<sup>12</sup> Menurut pengertian syara’ *ijarah* berarti kad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.<sup>13</sup>

Ulama Hanafiyah berpendapat *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi’iyah berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.<sup>14</sup>

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/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 pada penyewa.<sup>15</sup>

Definisi fiqih *Al ijarah* disebut akad pemindahan hak guna (manfaat), atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui

---

<sup>12</sup>Sri Nurhayati dan Wasilah, Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h. 228.

<sup>13</sup>Muhammad Ridwan, *Konstruksi...*, h. 51.

<sup>14</sup>Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001, h. 121-122.

<sup>15</sup>Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat, dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2001 h. 55.

pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>16</sup>

Dari beberapa pengertian tersebut dapat ditarik pengertian bahwa *Ijarah* adalah suatu jenis perikatan atau perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

Dengan demikian *ijarah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

Ada dua jenis *ijarah* dalam hukum Islam :

- a. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasaseseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.
- b. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkannya untuk memakai dari asset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.<sup>17</sup>

## 2. Dasar Hukum Ijarah

### a. Al-Qur'an

Dasar hukum atau landasan hukum *ijarah* adalah Al-Qur'an, Al-Hadits, dan Ijma'. Dasar hukum *ijarah* dari al-Qur'an adalah surat at-thalaq: 6 dan al-qashash: 26

#### 1) At-Thalaq: 6<sup>18</sup>

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ  
لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ

<sup>16</sup>Muhammad, *model-model akad pembiayaan di bank syariah*, Yogyakarta: UUI Press, 2009, h. 124.

<sup>17</sup>Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008, h. 99.

<sup>18</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Penerbit J-Art, 2004, h. 559.

يَضَعَنَّ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأُتْمِرُوا  
بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسُدُّوا لَهُ الْأُخْرَىٰ

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) Al-Qashash: 26<sup>19</sup>

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ  
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".

b. Al-Hadits

1) Hadis Riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

<sup>19</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, Bandung: CV. Penerbit J-Art, 2004, h. 388.

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringnya kering”.<sup>20</sup>

- 2) Hadis riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khuduri, Nabi s.a.w bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

Artinya: “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukan-lah upahnya”.

- 3) Hadis riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasai dari Sa’d bin Abi Waqas menyebutkan:

كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَا قِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى  
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرِيَ  
بِهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: “Dahulu kita menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh disana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak.”<sup>21</sup>

### c. Ijma’

Mengenai disyari’atkannya *ijarah*, semua Ulama bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ijma’ ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat dalam tataran teknisnya.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah, dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani, 2001, hlm.108.

<sup>21</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi...*, h. 232.

<sup>22</sup> Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Sukses Offset, 2011, h. 79.

Pakar-pakar keilmuan dan cendekiawan sepanjang sejarah di seluruh negeri telah sepakat akan legitimasi *ijarah*. Dari beberapa nash yang ada, kiranya dapat dipahami bahwa *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain selalu terikat dan saling membutuhkan.

*Ijarah* (sewa menyewa) merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Bila dilihat uraian diatas, rasanya mustahil manusia bisa berkecukupan hidup tanpa ber*ijarah* dengan manusia. Oleh karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.<sup>23</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Ijarah

a. Rukun dari akad *Ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi yaitu:<sup>24</sup>

- 1) Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa, dan *mu'jir/mua'jir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan.
- 2) Objek akad, yaitu *ma'jur* (barang yang disewakan), dan *ujroh* (harga sewa).
- 3) *Shiqhat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.

b. Syarat akad *ijarah*<sup>25</sup>

Keabsahan *ijarah* sangat berkaitan dengan '*aqid* (orang yang berakad), *ma'qud'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-'aqad*), Adapun syarat sahnya *Ijarah* adalah sebagai berikut:

---

<sup>23</sup>Rifai, Konsep *Perbankan Syari'ah*, Semarang, CV. Wicaksana, 2002, h. 77

<sup>24</sup>Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, h. 85.

<sup>25</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h. 126.

1) Kerelaan dua pihak yang melakukan akad

Saling merelakan antara pihak yang berakad ini berdasarkan firman Allah: surat an-Nisa:29:<sup>26</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ  
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” .

2) Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang di akadkan.

Manfaat, Jenis dan sifat barang yang diakadkan harus jelas. Syarat tersebut dimaksudkan untuk menolak terjadinya perselisihan dan pertengkaran. Seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas yang dinilai secara kira kira, sebab dikhawatirkan barang tersebut tidak mempunyai faedah.<sup>27</sup>

3) Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara’

Maksud dari syarat ini adalah, kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa sesuai dengan kegunaannya menurut realita, kriteria dan syara’.

<sup>26</sup>Departemen Agama RI, Al-Qur’an dan Terjemahnya, Bandung: CV. Penerbit J-Art, 2004, h. 83.

<sup>27</sup>Syeikh Ali Ahmad Al-Jurjawi, *Tarjamah Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, Semarang, Asy Syifa’, 1992. hlm.397.



Apabila barang itu tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan. Jumhur Ulama fiqh berpendapat bahwa *Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diperah susunya, sumur untuk diambil airnya dan lain lain, karena semua itu bukan manfaatnya, melainkan barangnya.<sup>28</sup>

- 4) Dapat diserahkannya sesuatu yang disewakan berikutkegunaannya (manfaatnya).

Maksudnya adalah, tidak sah menyewakan kendaraan yang masih belum dibeli, atau menyewakan hewan yang terlepas dari pemiliknya, lahan tandus untuk pertanian dan lain sebagainya yang tidak sesuai dengan persetujuan (akad) antara kedua belah pihak. Barang yang akan disewakan harus jelas dan dapat langsung diserahkan kepada pihak penyewa sekaligus dapat diambil kegunaannya.<sup>29</sup>

- 5) Bahwa manfaat adalah hal yang mubah bukan yang diharamkan. Kemanfaatan yang dimaksud mubah dan tidak diharamkan adalah kemanfaatan yang tidak ada larangan dalam syara', kemanfaatan itu tidak sah apabila menyewakan tenaga (orang) dalam hal kemaksiatan, karena maksiat wajib ditinggalkan.<sup>30</sup>

- c. Ketentuan objek *ijarah* dan kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah dalam pembiayaan *ijarah* di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 9/DSN-MUI/IV/2000, tentang pembiayaan *ijarah*, yaitu :

***Pertama: Rukun dan Syarat Ijarah :***<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h. 127.

<sup>29</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h. 127.

<sup>30</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h. 128.

<sup>31</sup> Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat, dalam

1. *Sighat Ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain
2. Pihak – pihak yang berakad : terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Objek akad *ijarah* yaitu :
  - a) Manfaat barang dan sewa, atau
  - b) Manfaat jasa dan upah

***Kedua: Ketentuan Objek Ijarah :***<sup>32</sup>

1. Objek *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 yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidakjelasan) 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 harus disepakati dalam akad dan wajib dibayar oleh penyewa/pengguna jasa kepada pemberi sewa/pemberi jasa (LKS) sebagai pembayaran manfaat atau jasa. Sesuatu yang

---

Himpunan Fatwa DSN MUI, 2014, h. 94.

<sup>32</sup>Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat, dalam Himpunan Fatwa DSN MUI, 2014, h. 95.

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

**Ketiga: Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan ijarah**<sup>33</sup>

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 *materiil*).
  - c. Jika barang yang dirusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

**Keempat:** Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup>Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat, dalam Himpunan Fatwa DSN MUI, 2014, h. 95.

<sup>34</sup>Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat, dalam Himpunan Fatwa DSN MUI, 2014, h. 96.

#### 4. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad al-ijarah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seseorang meninggal dunia maka akad al-ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan.<sup>35</sup>

Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijarah*. Menurut *al-Kasani* dalam kitab *al-Badaa'iuash-Shanaa'iu*, menyatakan bahwa akad *al-ijarah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Obyek *al-ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijarah telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- c. Wafatnya salah seorang yang berakad.
- d. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait adanya hutang, maka akad *al-ijarahnya* batal.<sup>37</sup>

Sementara itu, menurut Sayyid sabiq, *al-ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila hal-hal sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika barang sewaan berada di tangan menyewa (*musta'jir*).

---

<sup>35</sup> Al Hafizh bin Hajar Al'Asoalani, *Tarjamah Bulughul Maram*, Semarang : Wicaksana, 2010, h. 122

<sup>36</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, cetakan pertama, 2003, 237

<sup>37</sup> Ibid, h. 237.

- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan al-ijarah jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.<sup>38</sup>

5. Aspek Teknis *Ijarah* :

- a. Tujuan :  
Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh.
- b. Objek sewa :
  - 1) Biaya sekolah
  - 2) *Property*
  - 3) Biaya rumah sakit
  - 4) Biaya pernikahan
  - 5) Biaya sewa kios
  - 6) Biaya pengobatan
  - 7) Biaya perjalanan<sup>39</sup>
- c. Spesifikasi objek sewa :
  - 1) Jumlah, ukuran dan jenis objek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad.
  - 2) Objek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah.

---

<sup>38</sup>Abdul Rohman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*, Jakarta : kencana Premedia Group, cetakan 1, 2010, h. 284.

<sup>39</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Tur Priyono Selaku Manager Marketing KJKS Binama Semarang.

- 3) Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas pembayaran sewa dan jangka panjang.<sup>40</sup>
- d. Pemilik sewa (bank) :
- 1) Bank wajib menyediakan barang sewa menjamin pemenuhan kualitas dan kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.
  - 2) Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah.<sup>41</sup>
- e. Penyewa (nasabah) :
- 1) Nasabah dilarang menyewakan kembali barang yang disewanya.
  - 2) Nasabah wajib menjaga keutuhan barang sewa
  - 3) Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian kelalaian nasabah.<sup>42</sup>
- f. Sewa (*ujroh*)
- 1) Nasabah membayar sewa sesuai dengan kesepakatan.
  - 2) Besarnya sewa (*ujroh*) harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.
  - 3) Apabila periode pembayaran nasabah kurang dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan LKS setiap pembayaran sewa.
  - 4) Dalam hal periode pembayaran nasabah lebih dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan secara proporsional sebagai jangka waktu.
  - 5) Apabila objek sewa bukan milik LKS, maka pendapatan bank merupakan selisih antara harga perolehan sewa dengan harga

---

<sup>40</sup> Fatwa DSN., Op.cit

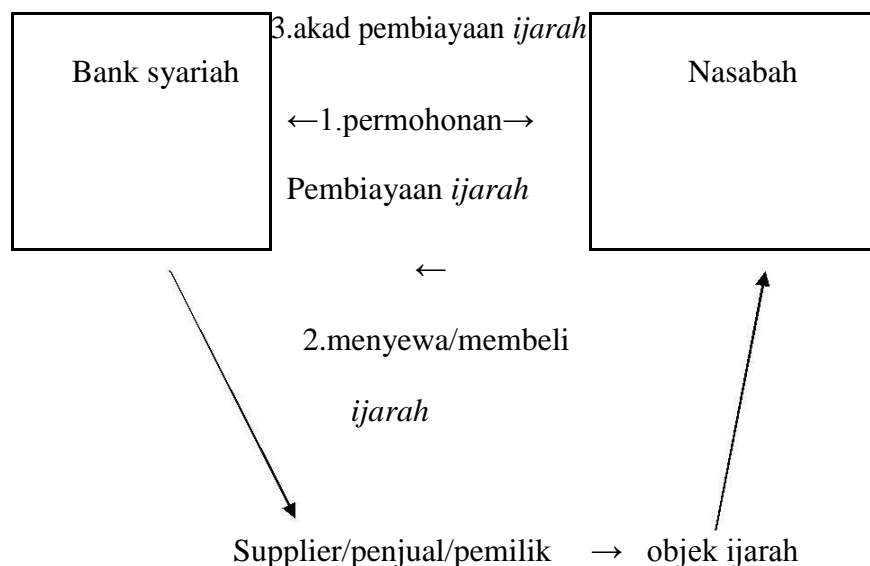
<sup>41</sup> Fatwa DSN., Op.cit

<sup>42</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2000, h.135.

sewa.<sup>43</sup>

## 6. Skema *Ijarah*<sup>44</sup>

### Skema dan pola pembiayaan *Ijarah*



Sumber: AdiWarman A Karim

Keterangan :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan *ijarah* ke bank syariah
2. Bank syariah membeli/menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai objek *ijarah*, dari *supplier/penjual/pemilik*.
3. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan bank mengenai barang objek *ijarah*, tarif *ijarah*, periode *ijarah* dan biaya pemeliharanya, maka akad pembiayaan *ijarah* ditandatangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.
4. Bank menyerahkan objek *ijarah* kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode *ijarah* berakhir, nasabah mengembalikan objek *ijarah* tersebut dengan bank.

<sup>43</sup>*Ibid*

<sup>44</sup>Adiwarman karim, *Bank Islam analisis fiqh dan keuangan*, Jakarta: PT . Raja Grafindo Persada, 2006, h.146.

5. a. Bila bank membeli objek *ijarah* tersebut (*al bai' wal ijarah*), setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut disimpan oleh bank sebagai asset yang bisa disewakan kembali.
- c. Bila bank menyewa objek *ijarah* tersebut (*al-ijarah wal ijarah* atau *ijarah* paralel), setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut dikembalikan oleh bank kepada supplier/penjual atau pemilik.

## C. Multijasa

### 1. Pengertian Multijasa

Multijasa terdiri dari dua kata, yaitu kata multi yang berarti banyak, bermacam-macam dan kata jasa berarti perbuatan yang berguna atau bernilai bagi orang lain, bermanfaat. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional N0.44/DSN-MUI/VII/2004, tentang pembiayaan multijasa, bahwa salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.<sup>45</sup>

Pembiayaan multijasa adalah suatu kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan akad *ijarah*, dalam penyaluran jasa keuangannya antara lain: penyaluran pelayanan jasa kesehatan, pendidikan, pernikahan dan lain-lain.<sup>46</sup> Dalam pemberian pembiayaan multijasa ini, bank syari'ah akan memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee* (upah) menurut kesepakatan di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan presentase.<sup>47</sup>

Ijarah multi jasa biasanya digunakan untuk kepentingan-kepentingan jasa, karena *mudharabah* dan *musyarakah* tidak bisa.

---

<sup>45</sup>Abdul Rohman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : kencana Premedia Group, cetakan 1, 2010. h. 284.

<sup>46</sup>artikel diakses dari [www.niriah.com](http://www.niriah.com) pada 17 Maret 2014 pukul 19.30.

<sup>47</sup>Serambi Indonesia, Hukum Transaksi Pembiayaan Multi Jasa, artikel di akses pada tanggal 20 April 2016, dari [www.serambinews.com](http://www.serambinews.com)



Fatwa DSN MUI tentang pembiayaan multi jasa merupakan Upaya DSN MUI memberikan payung hukum terhadap wilayah-wilayah yang tidak mudah.

Sedangkan untuk perhitungan *ujrah/fee* tidak ada batasnya, karena tidak ada ulama, ayat Alquran, hadis yang membatasinya. Sehingga perhitungan *ujrah/fee* tergantung kesepakatan dan keputusannya. Hal tersebut merupakan cerminan kebijaksanaan Islam. Seperti kaidah *alaslul al muamal al ibahah*. Menjadi penting adalah kesepakatan, saling rela, tidak ada *gharar*, dan tidak ada penipuan. Dimana besarnya *ujrah/fee* tidak boleh dikaitkan dengan besarnya tanggungan karena pekerjaannya hanya sekali.<sup>48</sup>

## 2. Fatwa DSN MUI Tentang Multi Jasa<sup>49</sup>

Dalam fatwa DSN MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multi jasa terdapat beberapa ketentuan, yaitu sebagai berikut:

### a. Ketentuan Umum

- 1) Pembiayaan Multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad *Ijarah* atau *Kafalah*.
- 2) Dalam hal LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Ijarah*.
- 3) Dalam hal LKS menggunakan akad *Kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Kafalah*.
- 4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
- 5) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

### b. Penyelesaian Penyelisihan

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika

---

<sup>48</sup>Muhammad, *Sistem dan Prosedur...*, h.135.

<sup>49</sup>Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat, dalam Himpunan Fatwa DSN MUI, 2014, h. 260-261.

terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

c. Ketentuan Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.<sup>50</sup>

3. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Multijasa Atas Dasar Akad *Ijarah*

- a) Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah.
- b) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan obyek sewa yang dipesan nasabah.
- c) Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus, dan pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun bentuk pembebasan utang.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup>Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat, dalam Himpunan Fatwa DSN MUI, 2014, h. 260-261.

<sup>51</sup>.Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT.GramediaPustaka Utama, 2012.

## BAB III

### KJKS Bina Niaga Utama (BINAMA) Semarang

#### A. Sejarah Berdirinya dan Perkembangan KJKS BINAMA

KJKS BINAMA (Bina Niaga Utama), adalah koperasi keuangan berbadan hukum Koperasi yang bergerak di bidang jasa keuangan syariah, yaitu melayani anggota dan calon anggota akan kebutuhan produk pendanaan dan pembiayaan syariah dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan. Pendirian KJKS BINAMA dirintis para aktivis muda didukung para tokoh masyarakat. Dilandasi semangat untuk menjadi lembaga *intermediasi* yang akan menjadi penghubung dana *idle* yang dimiliki anggota namun tidak dapat memproduktifkan dananya, untuk disalurkan melalui BINAMA kepada anggota pemilik anggota kecil dan mikro yang membutuhkan modal usaha, didasarkan pada pemikiran bahwa masih jarang lembaga keuangan yang mengakses masyarakat bawah yang bertujuan untuk pertumbuhan atau pemberdayaan usaha kecil. Pada tanggal 18 Agustus 1993, secara resmi berdirilah Koperasi Serba Usaha (KSU) BINAMA.<sup>1</sup>

Melalui anggaran Dasar I pada tahun 1996, disahkan Badan Hukum KSU BINAMA dengan nomor: 1210A/BH/PAD/KWK.11/X/96 tanggal 31 Oktober 1996. Selanjutnya menyesuaikan ketentuan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan UKM RI dilakukan perubahan Anggaran Dasar tahun 2010 yang telah disahkan oleh Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah tanggal 29 Juni 2010, diantaranya penggantian istilah menjadi KJKS BINAMA.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Sumber *company* profil BINAMA

<sup>2</sup> *ibid*

## **B. Perkembangan KJKS BINAMA (Bina Niaga Utama)**

KJKS BINAMA Koperasi yang berkembang sangat cepat, salah satu tolak ukur perkembangannya adalah asset yang terus bertambah dari tahun ke tahun. Di tahun 2015, KJKS BINAMA mencanangkan target asset di angka 100 milyar rupiah, target ini sudah digadang 5 tahun yang lalu. Untuk mencapai cita-cita atau target tersebut, tentunya tidak semudah membalik telapak tangan. Tahapan demi tahapan telah dilakukan dan dipersiapkan untuk mencapai goal yang telah ditetapkan bersama. Tahun 2015 dicanangkan sebagai tahun akselerasi mengakomodasi kebutuhan akselerasi tersebut. Pemfokusan tugas kerja masing-masing bidang dijadikan perhatian yang mendalam serta dimantangkan dengan pemnyesuaian daftar uraian tugas. Program kerja disusun secara progresif, efektif, dan efisien.<sup>3</sup>

Untuk menjalankan suatu usaha harus ada kekompakan satu dengan yang lain dimana seluruh awak telah siap diposisi masing-masing, paham akan tugas dan cara menjalankannya, serta memiliki tujuan yang sama. Tentunya agenda untuk menjalankan bahtera dengan percepatan penuh dapat dijalankan dengan baik. Untuk memenuhi SDM yang berkualitas KJKS BINAMA juga selalu mengadakan pelatihan rutin kepada karyawan-karyawannya supaya semua pekerja menjadi karyawan yang berpotensi dan karyawan yang professional.<sup>4</sup> Sedangkan bidang garap KJKS BINAMA adalah pengembangan usaha kecil dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan. Pengembangan usaha kecil ini ditempuh dengan melalui kegiatan :

### **1. Pengerahan Dana**

Sebagai lembaga yang membina usaha kecil dan menengah maka KJKS BINAMA berupaya mengacu anggotanya untuk menabung. Tujuan utamanya konsep ini adalah agar perilaku para mitranya. Dengan

---

<sup>3</sup> Bulletin KJKS BINAMA Semarang

<sup>4</sup> Bulletin KJKS BINAMA Semarang

caratersebut kelangsungan pendanaan KJKS BINAMA dapat terjamin dan saling tolong menolong antar anggota. Anggota yang dananya masih *idle* (menganggur) dapat dimanfaatkan oleh mitra yang lain dengan media perantara KJKS BINAMA. Dalam hal ini KJKS BINAMA sebagai sarana untuk menjembatani usaha-usaha kecil yang membutuhkan dana yang belum termanfaatkan.<sup>5</sup>

## 2. Pemberian Pembiayaan

Pengembangan usaha kecil melalui pemberian pembiayaan ini bertujuan untuk memberi jalan keluar bagi para pengusaha binaan KJKS BINAMA yang kesulitan memperoleh tambahan modal sendiri atau berhadapan dengan kesulitan-kesulitan administrasi perbankan dan besarnya bunga pinjaman dari pihak lain. Dengan diberikannya pinjaman dana maka ddiharapkan dapat meningkatkan investasi mereka atau meningkatkan volume usaha mereka.<sup>6</sup>

## 3. Memberi Konsultasi Usaha dan Manajemen

Untuk meningkatkan usaha para binaan, KJKS BINAMA melakukan konsultasi usaha dan manajemen, konsultasi ini berupaya untuk memberi jalan keluar bagi problem-problem mereka dalam menjalankan usaha khususnya meliputi persoalan manajemen dan keuangan. Kegiatan ini disamping sebagai sarana binaan juga sebagai media monitoring atas pemberian pembiayaan sehingga akan terkontrol dengan efektif. Dari strategi-strategi yang telah dijalankan oleh KJKS BINAMA, nampaknya KJKS BINAMA bisa menemukan pertumbuhan usahanya dengan baik yaitu dengan terus bertambahnya aset KJKS BINAMA dari tahun ketahun.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Company Profil KJKS Binama Semarang

<sup>6</sup>*Ibid*

<sup>7</sup>*Ibid*

### C. Visi dan Misi KJKS BINAMA Semarang

#### 1. Visi KJKS BINAMA<sup>8</sup>

Menjadi lembaga keuangan syari'ah yang mempunyai nilai strategis untuk pengembangan ekonomi masyarakat.

#### 2. Misi KJKS BINAMA<sup>9</sup>

Mewujudkan KJKS BINAMA yang :

- a. Sehat, yakni mempunyai skor penilaian kesehatan.
- b. Berkembang, yakni selalu mengalami pertumbuhan asset dari tahun ke tahun.
- c. Professional, yakni mempunyai SDM yang professional yang dapat memberikan kualitas pelayanan yang terbaik dengan didukung performa kantor dan sarana prasarana yang baik.
- d. Memiliki Risiko Usaha Yang Minimal, yakni kemampuan meminimalisasikan risiko-risiko yang ada dalam lembaga keuangan sehingga tidak terjadi kerugian.
- e. Tingkat Pengembalian Yang Maksimal, yakni kemampuan mengoptimalkan return investasi baik dalam simpanan maupun permodalan.
- f. Memberi kontribusi dalam pengembangan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat, yakni diukur dari jumlah orang yang memperoleh manfaat dari KJKS BINAMA secara ekonomis baik langsung maupun tidak langsung.

---

<sup>8</sup> Diambil dari <http://bmtbinama.co.id/visi-danmisi.html>, pada hari jum'at tanggal 11 februari 2016.

<sup>9</sup> *Ibid*

#### **D. Wilayah Kerja KJKS BINAMA Semarang<sup>10</sup>**

KJKS BINAMA yaitu koperasi syari'ah yang telah memiliki 7 cabang, wilayah kerjanya meliputi :

1. Kantor Pelayanan

Kantor Pusat

Ruko ANDA Kav. 7A Jl. Tlogosari Raya 1,

Semarang, Jawa Tengah

Telp. 024-6702792

2. Kantor Cabang

Semarang Tlogosari

Ruko ANDA Kav. 4-5, Jl. Tlogosari Raya 1,

Semarang, Jawa Tengah

Telp. 024-6702790

3. Weleri

Ruko Weleri Square No. 2, Jl. Raya Barat,

Kendal, Jawa Tengah

Telp. 0294-643440

4. Kaliwungu

Ruko Kaliwungu Baru Blok A No. 8, Jl. KH. Asy'ari,

Kendal, Jawa Tengah

Telp. 0294-3688860

5. Ungaran

Ruko Mutiara Ungaran Square Kav. 16, Jl. Gatot Subroto 133,

Semarang, Jawa Tengah

Telp. 024-6921452

6. Batang

Ruko Yos Sudarso No. 1G, Jl. Yos Sudarso,

---

<sup>10</sup>Diambil dari <http://bmtbinama.co.id/wilayah-kerja-bmt-binama.html>, pada hari jum'at tanggal 11 februari 2016.

Batang, Jawa Tengah

Telp. 0285-392074

7. Semarang Ngaliyan

Ruko Segitiga Emas Blok B. 5, Jl. Prof. Dr. Hamka,  
Semarang, Jawa Tengah

Telp. 024-76670622

8. Magelang

Ruko Metro Square No. D8, Jl. Bambang Sugeng, Mertoyudan,  
Magelang, Jawa Tengah

Telp. 0293-327299

## E. Struktur Organisasi KJKS BINAMA Semarang<sup>11</sup>

### 1. Pengurus

- |               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| a. Ketua      | : Agus Mubarok, SE            |
| b. Sekretaris | : Moh. Effendi Yulistanto, SE |
| c. Bendahara  | : Sri Nawatmi, SE. MSI        |

### 2. Pengelola

- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| a. Direktur                      | : Kartiko A Wibowo   |
| b. <i>Head of Operation Dept</i> | : Diah Fajar Astuti  |
| c. <i>Head of Financing Dept</i> | : Ida Panca Sriani   |
| d. <i>Head of Recoll Dept</i>    | : Tur Priyono        |
| e. Kepala Cabang                 |                      |
| 1) Semarang Tlogosari            | : Danang Widjanarko  |
| 2) Kaliwungu                     | : Waskitho Budi Hayu |
| 3) Weleri                        | : Retno Indriati     |
| 4) Ungaran                       | : Nindyo Wahyono     |

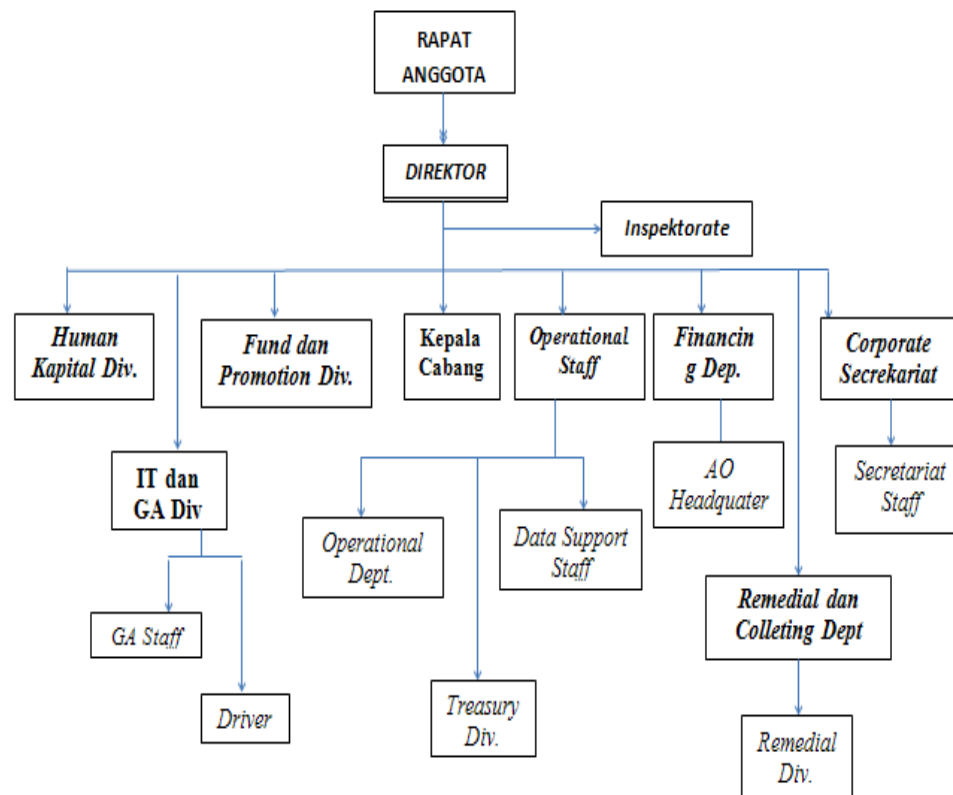
---

<sup>11</sup>Diambil dari <http://bmtbinama.co.id/struktur-organisasi-bmt-binama.html>, pada hari jum'at tanggal 11 februari 2016.



- 5) Batang : M. Mudrik Tanthowi  
 6) Semarang Ngaliyan : Mugiyono  
 7) Magelang : Adi Prabowo

**STRUKTUR ORGANISASI KJKS BINAMA KANTOR PUSAT**



*Sumber: Company Profil KJKS Binama Semarang*

## F. Tugas Masing-Masing Bagian

1. Penjelasan mengenai tugas masing-masing bagian adalah sebagai berikut

a. Rapat Anggota

Wadah aspirasi anggota dan pemegang kekuasaan tertinggi dalam koperasi sebagai pemegang kekuasaan tertinggi, maka segala kebijakan yang berlaku dalam koperasi harus melewati persetujuan rapat anggota terlebih dahulu.<sup>12</sup>

b. Pengurus

Orang atau sekelompok orang yang mempunyai tugas memimpin langsung suatu perusahaan.

c. *Director*

Seseorang yang mempunyai perusahaan atau professional yang ditunjuk oleh pemilik usaha untuk menjalankan dan memimpin perusahaan.

d. *Inspectorate*

Bertugas untuk mengawasi<sup>13</sup>

e. *Operational Staff*

Bertugas untuk mengkoordinasi, memonitoring, dan memfasilitasi kegiatan operasional secara efisien dan efektifitas sesuai dengan system dan prosedur yang berlaku. *Operational staff* dapat dibagi menjadi tiga yaitu *treasury div* (bendahara devisi), *operational dept* (manajer operasional), *data support staff*, yang masing-masing menjalankan fungsi dan tugasnya secara terpisah namun saling menunjang.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup>Company Profil KJKS Binama Tentang Tugas Masing-Masing Anggota

<sup>13</sup>*ibid*

<sup>14</sup>*ibid*

f. *Financing Dept*

Manajer pembiayaan dan yang bertugas untuk mengawasi dan bertanggung jawab atas pengarsipan seperti dokumen, jaminan, dan data lainnya anggota yaitu bagian *AO Headquarter*.<sup>15</sup>

g. *Remedial and Collecting Dept*

Manajer yang bertugas untuk memperbaiki dan mengumpulkan data dan terdapat juga divisi remedial.

h. *Corporate Secretariat*

Sekretaris perusahaan. *Corporate Secretariat* terdiri dari staff sekretaris.

i. *Human Capital Divisi*

Divisi sumber daya manusia

j. *IT (Information Teknologi) dan GA (General Affair) Div.*

Seseorang yang mengurus sistem-sistem computer dan sarana-sarana lainnya IT dan GA dapat dibagi menjadi dua yaitu staff GA dan *driver*.<sup>16</sup>

k. *Fun & Promotion Div*

Bertugas untuk melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan mempromosikan produk-produk dari masyarakat.

l. *Kepala Cabang*

Seseorang yang bertugas memimpin perusahaan dikantor cabang.<sup>17</sup>

m. *Manajemen dan Personalia*

KJKS BINAMA dikelola dengan manajemen professional yakni dikelola secara sistemik, baik dalam mengambil keputusan maupun 52 operasional. Pola dalam pengambilan manajemen telah

---

<sup>15</sup> *ibid*

<sup>16</sup> Sumber Company Profil KJKS Binama

<sup>17</sup> Sumber *company* profil KJKS BINAMA

dirumuskan dalam ketentuan yang baku dalam Sistem dan Prosedur (SISDUR) demikian pula dengan operasionalnya yang meliputi *funding* (penggalangan dana), *lending* (pembiayaan), dan pembukuan.<sup>18</sup>

Operasional KJKS BINAMA didukung oleh komputerisasi baik dalam system akuntansi, pemnyimpanan, dan penyaluran pembiayaan. Hal ini memungkinkan untuk memberikan pelayanan yang lebih professional dan akurat. System ini telah dilakukan diseluruh kantor di KJKS BINAMA. Selain itu system komputerisasi ini semakin meningkatkan performa, kecepatan dan penelitian dalam penyajian data. Personalia KJKS BINAMA berkualifikasi pendidikan dari SMA, DIII, samapai sarjana. Bahkam pengembangan Sumber Daya Insani dilakukan dengan system beasiswa. Sinergi antara system operasional yang handal dengan profesionalisme Sumber Daya Insani memungkinkan KJKS BINAMA untuk memberikan pelayanan yang cepat, mudah, dan akurat.<sup>19</sup>

n. Pelaksanaan Kompensasi Karyawan KJKS BINAMA

Pada awal berdirinya, KJKS BINAMA memperoleh ijin operasional di wilayah semarang. Seiring dengan berkembang kebutuhan pelayanan terhadap anggota diluar wilayah tersebut, maka melalui Anggaran Dasar tahun 2000, daerah operasional BINAMA diperluas menjadi Propinsi Jawa Tengah yang meliputi Kaliwungu, Weleri, Ungaran, Batang, Ngaliyan, Magelang. Jumlah karyawan KJKS BINAMA 90 orang dengan klasifikasi yang berbeda-beda berdasarkan masa kerja, jenis pekerjaan, dan besarnya tanggung jawab yang diemban.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup>Modul KJKS Binama Semarang.

<sup>19</sup>Modul KJKS Binama Semarang.

<sup>20</sup>Company Profil KJKS Binama

Semakin lama seseorang yang mengabdikan kepada perusahaan maka perusahaan akan memberikan kompensasi berupa kenaikan gaji setiap tahunnya. Jenis pekerjaan dan besarnya tanggung jawab pekerjaan juga menentukan besarnya kompensasi, meski gaji yang diberikan standar UMR (Upah Minimum Regional). Jumlah gaji manajer berbeda dengan kepala bagian begitu juga seterusnya. Jumlah gaji didasarkan atas besarnya tanggung jawab, tidak berdasar atas besar tenaga yang dikeluarkan. Mekanisme kenaikan gaji ada 3. Yang pertama adalah kenaikan berdasarkan masa kerja, yang dilakukan setiap tahun sekali. Yang kedua adalah karena promosi jabatan atau kepangkatan. Yang ketiga adalah kenaikan gaji bersama yang sesuai dengan agenda manajemen.<sup>21</sup>

Penggolongan karyawan di KJKS BINAMA dibedakan menjadi dua macam yaitu karyawan kontrak dan karyawan tetap. Karyawan kontrak adalah karyawan yang sedang menempuh masa training atau percobaan selama 1 tahun. Karyawan tetap adalah karyawan yang telah lulus masa training atau percobaan selama 1 tahun dan secara resmi telah diangkat menjadi karyawan KJKS BINAMA dengan surat keputusan direksi. System penggajiannya sama, dibayarkan selama 1 bulan. Setelah karyawan resmi menjadi karyawan tetap.<sup>22</sup>

## **G. Budaya Perusahaan**

Selain visi, misi, dan tujuan KJKS BINAMA sebagai lembaga jasa keuangan mikro syariah menetapkan budaya kerja dengan menggunakan

---

<sup>21</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Wulan Selaku Customer Service KJKS Binama cabang Tlogosari Semarang

<sup>22</sup>Company Profil KJKS Binama

prinsip-prinsip syari'ah yang mengacu pada sikap akhlaqul karimah dan kerahmatan.

1. *Shidiq* (benar)

Menjaga integritas pribadi yang bercirikan ketulusan niat, kebersihan hati, kejernihan berfikir, berkata benar, bersikap terpuji dan mampu menjadi teladan.<sup>23</sup>

2. *Istiqomah* (tekun)

Menjadi pribadi yang tekun dan bertanggung jawab dalam melaksanakan pekerjaan.<sup>24</sup>

3. *Fastabiqul Khairat* (berlomba dalam kebaikan)

Bekerja merupakan bagian dari ibadah sehingga diharapkan dapat menyelesaikan setiap pekerjaan dengan tulus ikhlas.

4. *Amanah* (dapat dipercaya)

Menjadi terpercaya, peka, obyektif, dan disiplin serta penuh tanggung jawab.

5. *Ta'awun* (kerjasama)

Dapat bekerjasama dengan baik penuh keikhlasan dalam menyelesaikan pekerjaan.<sup>25</sup>

## H. Manfaat Dan Sasaran Yang Hendak Dicapai

1. Manfaat yang Hendak Dicapai

a. Manfaat Sosial

Terciptanya solidaritas dan kerjasama antara anggota atau nasabah KJKS sehingga terbentuk komunikasi ekonomi anggota yang lebih produktif.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup>Modul KJKS Binama Tentang Budaya Perusahaan.

<sup>24</sup>Modul KJKS Binama Tentang Budaya Perusahaan.

<sup>25</sup>Modul KJKS Binama Tentang Budaya Perusahaan.

<sup>26</sup>*ibid*

b. Manfaat Ekonomis

Terwujudnya lembaga keuangan yang bisa membiayai usaha-usaha di sektor kecil dan menengah, dan menumbuhkan usaha-usaha yang dapat memberi nilai lebih, sehingga meningkatkan kemampuan ekonomi ummat Islam.<sup>27</sup>

2. Sasaran yang Hendak Dicapai

a. Sasaran Binaan

Yang menjadi sasaran pembinaan adalah usaha-usaha kecil dan menengah dengan ketentuan : asset antara Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- dan berpeluang menumbuhkan lapangan pekerjaan.<sup>28</sup>

b. Sasaran *Funding*

Yang menjadi sasaran *funding* (penggalangan dana) adalah individu, lembaga-lembaga donor, BUMN, dan instansi pemerintah.<sup>29</sup>

## I. Produk-Produk KJKS BINAMA Semarang

Sistem yang digunakan KJS BINAMA dalam produk *funding* (simpanan) maupun *lending* (pembiayaan) adalah dengan system syari'ah (bagi hasil).

1. Produk penerahan dana terdiri dari beberapa jenis simpanan, antara lain:

a. SIRELA (Simpanan Suka Rela Lancar)<sup>30</sup>

Didasarkan atas akad *mudharabah*, akad *mudharabah* adalah akad antara dua belah pihak dimana satu pihak sebagai *shahibul maal* (penyedia modal), dan pihak lain sebagai *mudharib* (pengelola modal). Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil dengan *nisbah* yang telah disepakati. Yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat. Bagi hasil

---

<sup>27</sup>*Ibid*

<sup>28</sup>Modul KJKS Binama Semarang Tentang Sasaran Yang Hendak Di Capai

<sup>29</sup>*Ibid*

<sup>30</sup>Diambil dari Brosur kjks binama produk sirela

keuntungan diberikan setiap bulan atas saldo rata-rata harian dan langsung menambahkan simpanan tersebut.

Keutamaan :

- 1) Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan sewaktu-waktu.
- 2) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan.
- 3) Layanan jemput bola, oleh petugas kami ketempat anda.
- 4) Sebagai salah satu prasyarat, pembiayaan di BINAMA
- 5) Bebas biaya administrasi.
- 6) Bagi hasil menarik.<sup>31</sup>

Ketentuan dan syarat pembukaan rekening :

- 1) Penyimpanan perorangan atau lembaga.
- 2) Mengisi permohonan pembukaan rekening simpanan.
- 3) Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP/SIM)
- 4) Setoran awal minimal Rp. 25.000,-
- 5) Seteron selanjutnya minimal Rp. 2000,-<sup>32</sup>

b. TASAQUR (Tabungan Persiapan Qurban)<sup>33</sup>

Didasarkan atas akad *mudharabah* adalah akad antara dua pihak, satu pihak sebagai *shahibul maal* (penyedia modal) dan pihak lain sebagai *mudharib* (pengelola modal). Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati.

Keutamaan :

- 1) Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu.
- 2) Penarikan simpanan dilakukan secara periodik, satu tahun sekali yaitu pada bulan *Dzulhijah*.

---

<sup>31</sup>Diambil dari Brosur kjks binama produk sirela

<sup>32</sup>Diambil dari Brosur kjks binama produk sirela

<sup>33</sup>Diambil dari brosur kjks binama produk Tasaqur



- 3) Peruntukan khusus sebagai dana untuk melaksanakan ibadah qurban.
- 4) Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudaha transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas kami ke tempat tujuan anda.
- 5) Nisbah bagi hasil = 28% : 72%.
- 6) Bebas biaya administrasi bulanan.

Ketentuan dan syarat pembukaan rekening tasaqur :

- 1) Penyimpangan perorangan atau lembaga.
- 2) Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
- 3) Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP/SIM).
- 4) Setoran awal minimal Rp. 25.000,-
- 5) Setoran selanjutnya minimal Rp. 2.000,-<sup>34</sup>

c. SISUKA (Simpanan Sukarela Berjangka)<sup>35</sup>

Didasarkan atas akad *mudharabah*. Akad *mudharabah* adalah akad antara dua belah pihak, satu pihak sebagai *shahibul maal* (penyedia modal) dan pihak lain sebagai *mudharib* (pengelola modal). Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil denga nisbah yang telah disepakati. SISUKA yaitu produk yang berguna untuk investasi jangka panjang, dengan jangka waktu yang beragam, yaitu 3 bulan, 6 bulan, dan 12 bulan.

Keutamaan :

- 1) Sebagai sarana investasi jangka panjang
- 2) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan di KJKS BINAMA

---

<sup>34</sup>Diambil dari brosur kjks binama produk Tasaqur

<sup>35</sup>Di ambil dari brosur kjks binama produk sisuka

- 3) Dilengkapi layanan jemput bola, untuk kemudahan transaksi, baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas kami ke tempat tujuan Anda
- 4) Jangka waktu beragam dan bagi hasil kompetitif
  - 3 bulan = 45% : 55%
  - 6 bulan = 50% : 50%
  - 12 bulan = 55% : 45%<sup>36</sup>

#### Ketentuan dan syarat Pembukaan Rekening SISUKA

- 1) Penyimpanan perorangan atau lembaga
  - 2) Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
  - 3) Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP/SIM)
  - 4) Setoran awal minimal Rp. 1.000.000,-<sup>37</sup>
- d. Tabungan Thawaf<sup>38</sup>

Didasarkan atas akad *mudharabah*, adalah akad antara dua pihak, satu pihak sebagai *mudharib* (pengelola usaha) dan yang lain sebagai *shahibul maal* (penyedia modal). Atas kerjasama ini berlaku bagi hasil dengan nisbah yang telah disepakati. Tabungan Thawaf yaitu produk dngan akad *mudharabah* yang dikhususkan sebagai simpanan untuk persiapan dana haji. Penarikan simpanan ini hanya dapat dilakukan untuk melunasi biaya penyelenggaraan ibadah haji.

Keutamaan :

- 1) Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu
- 2) Peruntukannya sebagai dana simpanan persiapan pelaksanaan ibadah Haji atau Umroh

---

<sup>36</sup>*ibid*

<sup>37</sup>*ibid*

<sup>38</sup>Di ambil dari brosur kjks binama produk tabungan thawaf

- 3) Layanan *pick up service*, untuk kemudahan transaksi baik setoran maupun penarikan diantar langsung oleh petugas kami ketempat Anda
- 4) Nisbah bagi hasil 50% : 50%
- 5) Bebas biaya administrasi bulanan
- 6) Pencairan hanya dapat dilakukan untuk tujuan biaya pelunasan ONH atau Umroh.<sup>39</sup>

Ketentuan dan syarat Pembukaan Rekening Tabungan Thawaf :

- 1) Penyimpanan perorangan
  - 2) Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
  - 3) Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP/SIM)
  - 4) Setoran awal minimal Rp. 25.000,-
  - 5) Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-<sup>40</sup>
- e. TARBIAH (Tabungan Arisan Berhadiah)<sup>41</sup>

Didasarkan atas akad *wadiah yadhamanah*, adalah akad antara dua pihak, satu pihak yang menitipkan dana memberikan ijin kepada pihak yang dititipi dapat memanfaatkan dana yang dititipkan. TARBIAH merupakan produk kombinasi dari sistem arisan dan tabungan dengan spesifikasi pada perolehan arisan, dimana setiap peserta yang keluar nomor rekeningnya saat diundi maka ia tidak memiliki kewajiban untuk menyetor lagi di bulan berikutnya. Keuntungan produk ini dalam pengembangan ekonomi umat adalah perputaran dananya yang jangka panjang.

Keutamaan :

---

<sup>39</sup>*ibid*

<sup>40</sup>*ibid*

<sup>41</sup>Di ambil dari brosur kjks binama produk tarbiah

Setiap rekening yang keluar pada saat pembukaan arisan berhak memperoleh hadiah-hadiah berupa uang maupun barang. Bila nomor rekening Anda keluar pada saat pembukaan arisan dan berhak atas Dana Arisan, Anda tidak perlu membayar setoran lagi, karena kelebihan uang dari saldo TARBIYAH Anda adalah hadiah dari kami. Dan Anda masih berkesempatan memperoleh hadiah istimewa dan hadiah hiburan. Anda dapat mempunyai lebih dari satu rekening TARBIYAH sehingga kesempatan mendapatkan hadiah lebih besar.<sup>42</sup>

Ketentuan dan syarat Pembukaan Rekening TARBIYAH :

- 1) Penyimpanan perorangan
- 2) Mengisi permohonan keanggotaan dan pembukaan rekening simpanan
- 3) Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP/SIM)
- 4) Setoran awal selanjutnya sesuai ketentuan
- 5) Hanya rekening aktif yang berhak ikut pada pembukaan rekening TARBIYAH bulanan.<sup>43</sup>

f. Sertifikat Modal Penyertaan

Yaitu simpanan berupa penyertaan modal senilai Rp. 250.000,- per seri yang akan mendapat bagi hasil atas laba tahunan KJKS BINAMA.<sup>44</sup>

g. Simpanan Pokok dan Simpanan Wajib

Merupakan dana modal atas keanggotaan ditingkat koperasi. Penempatan dana ini atas akad *musyarakah* (penyertaan) yang berlaku atasnya sebagai ketentuan dan resiko penempatan modal pada koperasi.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup>*ibid*

<sup>43</sup>*ibid*

<sup>44</sup>Diambil dari <http://bmtbinama.co.id/sistem-dan-produk.html>, pada hari jum'at tanggal 11 februari 2016

<sup>45</sup>*ibid*

2. Produk penyaluran dana, yaitu berupa :
  - a. Barang Modal Kerja/ Investasi  
Untuk memenuhi kebutuhan modal kerja atau modal investasi.
  - b. Griya Idaman  
Pembiayaan kepada anggota untuk kepemilikan rumah.
  - c. Kepemilikan Tanah (KpT)  
Untuk kepemilikan tanah yang digunakan untuk konsumtif.
  - d. Kepemilikan Kendaraan Bermotor  
Pembiayaan kepada anggota untuk pembelian kendaraan bermotor baik roda 2 atau roda 4.
  - e. Multi Jasa  
Pembiayaan yang bersifat konsumtif kepada anggota untuk pembelian kebutuhan barang dan jasa.
  - f. Serba – Serbi  
Pembiayaan yang bersifat konsumtif kepada anggota untuk berbagai keperluan.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup>SK No: 20/KJKSBINAMA/SK/XI/15Tentang Jenis Produk Pembiayaan.

## BAB IV

### PENERAPAN AKAD IJARAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN MULTI JASA DI KJKS BINAMA SEMARANG

#### A. Penerapan Akad Ijarah Pada Produk Pembiayaan Multi Jasa Di KJKS Binama Semarang

Pada dasarnya semua pembiayaan prosedurnya sama, yang membedakan adalah akadnya. KJKS Binama Semarang dalam menyalurkan dananya menggunakan dua akad yaitu akad *murabahah* dan akad *ijarah*. Begitu pula pada produk pembiayaan multijasa yang berbasis jasa ini menggunakan akad *ijarah*.<sup>1</sup> Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional N0.44/DSN-MUI/VII/2004, tentang pembiayaan multijasa, bahwa salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan LKS kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.<sup>2</sup> Dalam pembiayaan multijasa lembaga keuangan syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.<sup>3</sup>

Pembiayaan Multijasa adalah produk pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan atas manfaat akan suatu jasa. Jadi tujuan produk ini adalah memenuhi kebutuhan anggota atau nasabah. Pembiayaan *Ijarah* Multi Jasa termasuk dalam pembiayaan konsumtif dan bisa berjangka pendek maupun panjang. Tergantung permintaan konsumen serta persetujuan dari pihak LKS.<sup>4</sup>

Dalam KJKS Binama Semarang, Pembiayaan Multi Jasa dengan akad *ijarah* termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Hal tersebut dapat dilihat dari objek yang dibiayai dalam pembiayaan *Ijarah* Multi Jasa yang

---

<sup>1</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Musthofa selaku Account Officer KJKS Binama cabang Semarang tanggal 19 februari 2016.

<sup>2</sup> Adiwarmanto karim, *bank Islam analisis fiqh dan keuangan*, Jakarta: PT . Raja Grafindo Persada, 2006, h.324.

<sup>3</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur...*, h.135.

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Tur Priyono selaku Manager Marketing KJKS Binama Semarang.

meliputi: biaya pendidikan, biaya pernikahan, biaya pengobatan, biaya perjalanan, biaya sewa rumah, biaya sewa tempat usaha.<sup>5</sup>

Alasan dengan adanya produk ini, karena:

1. Melihat kebutuhan pasar, dalam hal ini yaitu kebutuhan anggota yang meminta pembiayaan untuk membiayai sekolah anaknya, membiayai perawatan rumah sakit, biaya pernikahan, dan lain-lain.
2. Adanya fatwa mengenai pembiayaan multijasa. Dengan fatwa ini maka dapat melihat pedoman yang sesuai dengan syari'at.<sup>6</sup>

Adapun untuk plafon pembiayaan Multi Jasa di KJKS Binama Semarang adalah minimal Rp 1.000.000,-dan maksimalnya adalah Rp. 100.000.000,-<sup>7</sup>atau maksimalnya dibatasi oleh pihak KJKS Binama Semarang.

*Plafon	*Angsuran/bulan				
	Jangka Waktu (bulan)				
	12	24	36	48	60
	1 th	24	36	48	5 th
1.000.000	100.500				
5.000.000	502.000	293.500	224.000	189.500	168.500
10.000.000	1.003.500	587.000	448.000	378.500	337.000
15.000.000	1.505.000	880.000	672.000	567.500	505.000
20.000.000	2.007.000	1.173.500	896.000	757.000	673.500
25.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000
35.000.000	3.477.000	2.018.500	1.532.500	1.289.500	1.143.500
45.000.000	4.470.000	2.595.000	1.970.000	1.657.500	1.470.000
50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500
60.000.000	5.900.000	3.400.000	2.567.000	2.150.000	1.900.000
70.000.000	6.833.500	3.967.000	2.994.500	2.508.500	2.217.000
80.000.000	7.867.000	4.533.500	3.422.500	2.867.000	2.533.500
90.000.000	8.850.000	5.100.000	3.850.000	3.255.000	2.850.000
100.000.000	9.833.500	5.677.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000

*Sumber: Brosur Ilustrasi Angsuran Pembiayaan Multi Jasa*

<sup>5</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Ida Panca S Selaku Kadivkorporate KJKS Binama

<sup>6</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Ida Panca S Selaku Kadivkorporate KJKS Binama

<sup>7</sup>Brosur ilustrasi angsuran pembiayaan Multi Jasa.

1. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon anggota pembiayaan:
  - a. Foto copy KTP Suami istri
  - b. Foto copy Kartu Keluarga (KK)
  - c. Foto copy surat nikah
  - d. Foto copy slip gaji
  - e. Rekening listrik, telpon, PAM
  - f. Foto copy mutasi tabungan 6 bulan terakhir
  - g. Foto copy sertifikat
  - h. Foto copy PBB tahun terakhir
  - i. Foto copy BPKB dan foto copy STNK<sup>8</sup>
2. Pada KJKS Binama Semarang pada praktanya, ada tiga pihak yang terlibat dalam proses pembiayaan multi jasa dengan akad *ijarah* ini, yakni pihak KJKS Binama, pemakai jasa (anggota), dan pihak penyedia jasa.<sup>9</sup>Pada Praktek Pembiayaan multi jasa dengan akad *ijarah*di KJKS Binama Semarang ada yang dinamakan perjanjian Pembiayaan Multijasa antara pihak KJKS Binama dan pihak anggota. Dalam perjanjian tersebut terdapat beberapa pasal yang menerangkan bentuk praktek pembiayaan Multijasa dengan akad *ijarah*. Adapun pasal pasalnya adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>
  - Pasal 1 yang menyangkut Pembiayaan dan Penggunaannya
    1. Anggota dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah menerima pembiayaan multi jasa dari KJKS Binama guna (tujuan) sejumlah (nominal) ditambah dengan marginya. Sehingga jumlah untuk sewa manfaat kepada KJKS Binama sebesar (total).
    2. Dengan transaksi multijasa tersebut anggota dengan ini menyatakan secara sah berhutang kepada KJKS Binama sejumlah (total).

---

<sup>8</sup>Brosur pembiayaan Multi Jasa

<sup>9</sup>Hasil Wawancara dengan Ibu Ida Panca S Selaku Kadivkorporate KJKS Binama Semarang

<sup>10</sup>Surat perjanjian Multi Jasa Pada KJKS Binama Semarang



- Pasal 2 yang menyangkut jangka waktu angsuran dan administrasi
  1. Pembiayaan ini diberikan untuk (jangka waktu) bulan terhitung semenjak tanggal (tanggal akad) hingga tanggal (jatuh tempo).
  2. Anggota wajib melakukan pembayaran kembali kepada KJKS Binama secara angsuran setiap bulannya sebesar (angsuran) terhitung mulai angsuran pertama tanggal (tanggal mulai sampai tanggal selesai)
  3. Semua pembayaran kembali atau pelunasan pembiayaan berikut marginya, oleh anggota kepada KJKS Binama untuk mendebet rekening anggota guna pembayaran kembali pembiayaan berikut marginya.<sup>11</sup>
- Pasal 3 yang menyangkut biaya-biaya dalam perjanjian  
 Anggota setuju untuk membayar dimuka (tunai atau melalui rekening anggota) kepada KJKS Binama seluruh biaya biaya yang timbul karena perjanjian ini. Adapun biaya tersebut meliputi:

1.	Biaya administrasi	(sebesar Rp.....)
2.	Biaya materai	(sebesar Rp.....)
3.	Biaya asuransi	(sebesar Rp.....)
4.	Biaya Notaris	(sebesar Rp.....)

- Pasal 4  
 Kedua belah pihak setuju untuk mengakhiri akad ini apabila anggota telah mengembalikan seluruh jumlah hutang kepada pihak KJKS Binama.
- Pasal 5  
 Jika anggota lalai membayar apa yang harus dibayarnya berdasarkan akad ini, baik pengembalian hutang maupun kewajiban-kewajiban lain yang menjadi beban anggota, maka di kenakan denda atas keterlambatan angsuran.

---

<sup>11</sup>Surat perjanjian Multi Jasa

- Pasal 6

Dalam rangka pembiasaan dan pengawasan yang harus dilakukan oleh pihak KJKS Binama, maka pihak anggota bersedia untuk setiap waktu diperlukan pihak KJKS Binama untuk memberikan keterangan kepada pihak KJKS Binama.

- Pasal 7 yang menyangkut tentang jaminan

Untuk menjamin pembayaran kembali hutang anggota kepada KJKS Binama, dengan ini anggota menyatakan bahwa:

- a. Anggota menyerahkan jaminan berupa (jaminan I), (jaminan II)
- b. Dan jika sewaktu-waktu pihak anggota tidak dapat menyelesaikan kewajibanya kepada pihak KJKS Binama, maka pihak KJKS Binama berhak untuk menarik atau menjual jaminan tersebut guna menutup kekurangan hutang pihak anggota kepada pihak KJKS Binama sesuai dengan prosedur yang berlaku.<sup>12</sup>

- Pasal 8 yang menyangkut tentang hal lain lain

Segala sesuatu yang belum diatur dalam Perjanjian pembiayaan ini, akan diatur dalam surat surat dan atau kertas kertas lain yang merupakan bagian yang melekat dan dilampirkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian Multijasa ini.

- Pasal 9

Persetujuan ini dan segala akibat hukumnya, kedua belah pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap di kantor Badan Arbitrase Syariah Nasional Daerah Jawa Tengah atau Pengadilan Agama setempat.<sup>13</sup>

Setelah perjanjian disetujui oleh kedua pihak yakni pihak KJKS Binama Semarang dengan anggota, maka pihak KJKS Binama akan menyerahkan draf asumsi kepada anggota. Adapun draf asumsi pembiayaan tersebut berisi nominal dan jangka waktu yang akan digunakan.

---

<sup>12</sup>Surat perjanjian multi jasa KJKS Binama Semarang

<sup>13</sup>Surat perjanjian multi jasa KJKS Binama Semarang.

3. Prosedur pengajuan pembiayaan multi jasa<sup>14</sup>
  - a. Anggota datang ke KJKS Binama Semarang
  - b. *Customer service* (CS) menanyakan keperluan anggota, sekaligus menanyakan kepada anggota dari mana tahu KJKS Binama.
  - c. CS memberikan penjelasan tentang persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Yang terdiri dari: FC KTP suami istri, FC Kartu Keluarga, Rekening listrik/telepon/PAM, FC rekening tabungan, slip gaji 3 bulan terakhir, FC BPKB dan STNK, FC sertifikat/PBB/akta jual beli.
  - d. Anggota mengisi formulir dan menyerahkan persyaratan yang diminta pihak KJKS Binama.
  - e. CS mengecek persyaratan, jika ada kekurangan anggota harus melengkapi persyaratan tersebut.
  - f. Berkas yang masuk ke adm.marketing diperiksa kelengkapannya dan dilakukan pencatatan berkas masuk.
  - g. Berkas dianalisa oleh supervisor (atau pihak yang berwenang menurut besarnya plafon pembiayaan).
  - h. Tahap selanjutnya adalah survei yang kemudian dikomitekan.

Ketika anggota mengajukan pembiayaan, maka pihak KJKS Binama akan menilai terdahulu kepada pihak calon anggota. Penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar bagi KJKS Binama untuk memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan layak direalisasikan atau tidak. Dan jaminan yang diberikan kepada KJKS Binama hanya dijadikan untuk berjaga-jaga apabila pembiayaan yang diberikan macet. Adapun prinsip-prinsip penilaiannya adalah sebagai berikut : Prinsip 5 C yaitu:<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Tur Priyono selaku Manager Marketing KJKS Binama Semarang

<sup>15</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Umbara selaku Supervisor KJKS Binama Semarang

1. *Character*

Adalah sifat atau watak calon debitur. Tujuannya adalah untuk memberikan kepada pihak KJKS Binama bahwa sifat atau watak dari calon anggota dimaksud dapat dipercaya.

2. *Capacity*

Adalah untuk menilai kemampuan calon anggota dalam membayar kewajibanya

3. *Capital*

*Capital* merupakan proses untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang memiliki calon anggota atas rencana yang akan dibiayai KJKS Binama.<sup>16</sup>

4. *Condition*

Dalam hal ini KJKS Binama dapat melihat kondisi yang sesuai dengan calon anggota yang akan diberi dana.

5. *Collateral* (Jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon anggota, baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Nilai jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang akan diberikan, juga harus diteliti keabsahannya, penguasaan dokumennya, penguasaan fisiknya, kemudahan untuk dilikuidasi dan hal lainnya diteliti secara cermat, karena jaminan merupakan pelindung atau jalan keluar bagi KJKS Binama dari resiko pembiayaan.<sup>17</sup>

Kemudian di komitekan. Dalam komite pembiayaan bisa terjadi 3 kemungkinan:<sup>18</sup>

1. Survei ulang: berkas survei ulang di supervisor dan diserahkan ke bagian adm.marketing untuk kembali ke proses awal.
2. Berkas tolak: berkas tolak dibuatkan surat penolakan oleh adm.

---

<sup>16</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2002, h. 261.

<sup>17</sup>Muhammad, *Manajemen...*, h. 261.

<sup>18</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Sulaiman selaku Supervisor KJKS Binama cabang Tlogosari Semarang.

marketing.

3. Berkas disetujui: berkas yang disetujui ke adm.marketing dan diserahkan ke bagian operasional. Untuk berkas yang disetujui anggota komite menandatangani lembar persetujuan.
4. Berkas yang masuk ke bag. operasional selanjutnya dijadwalkan pencairannya. Kemudian berkas diserahkan kembali ke adm.marketing untuk dibuatkan akad, sebagai persetujuan mitra dibuat Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3).<sup>19</sup>

Prosedur pengikatan pembiayaan multi jasa<sup>20</sup>

- a. Anggota membaca surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang berisi akad, ketentuan, dan lain-lain. Kemudian menyetujui dengan membubuhkan tanda tangan.
- b. Anggota memberikan jaminan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan pada saat mengajukan pembiayaan.
- c. Adm.marketing/CS mencatatnya dalam buku jaminan.
- d. Adm.marketing/CS menyerahkan tanda terima asli kepada anggota setelah ditandatangani. Tanda terima ini akan dikembalikan ke KJKS Binama untuk mengambil jaminan pada saat pelunasan pembiayaan (jaminan yang tertera pada tanda terima harus sama dengan yang tercantum di SP3).
- e. Anggota menandatangani surat kuasa penjualan jaminan jika dalam pembiayaan nanti terjadi hal yang tidak diharapkan.
- f. Jika jaminan atas nama orang lain maka pemilik jaminan harus menyetujui surat pernyataan bahwa dia sanggup menjamin anggota yang mengajukan pembiayaan.
- g. Surat kuasa jaminan atas nama penjamin (pihak 1) ditandatangani beserta anggota (pihak 2) sebagai bukti bahwa

---

<sup>19</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Sulaiman selaku Supervisor KJKS Binama cabang Tlogosari Semarang.

<sup>20</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Wulan selaku Customer Service KJKS Binama cabang Tlogosari Semarang

- pihak 1 telah menyetujui jaminan tersebut digunakan oleh anggota (pihak 2)
- h. Sebelum pencairan, mitra harus mempunyai rekening di KJKS Binama Sebagai persyaratan tambahan pembiayaan, jika belum mempunyai rekening maka terlebih dahulu membuka rekening.
  - i. Adm.marketing/CS meneliti dokumen-dokumen yang ada sesuai dengan daftar *check list*.
  - j. Adm.marketing/CS memberikan penjelasan tentang perincian angsuran dan menyerahkan kartu angsuran beserta nota pencairan. Jika angsuran ingin diambilkan dari tabungan, maka anggota harus menandatangani surat persetujuan untuk mendebet rekening yang dimiliki.
  - k. Perwakilan dari pihak KJKS Binama membacakan akad yang berisi pasal-pasal terkait dan disetujui oleh anggota dengan menandatangani tiap pasal. Selanjutnya anggota mencairkan uang ke teller.<sup>21</sup>

Adapun praktek pembiayaan Multi jasa dengan akad *ijarah* di KJKS Binama Semarang berbeda dengan yang terdapat pada kitab Fiqh. Jika dalam kitab Fiqh diterangkan bahwa dalam perjanjian multi jasa menggunakan akad *ijarah* yaitu sewa menyewa barang/jasa untuk diambil manfaatnya, sedangkan di KJKS Binama Semarang tidak menyewakan barang/jasa kepada anggota, akan tetapi menjual jasa atau memberikan dana talangan kepada anggota untuk keperluan anggota seperti biaya pendidikan, biaya pernikahan, biaya pengobatan. Hal ini menunjukkan bahwa pihak KJKS Binama belum sesuai dengan peraturan yang ada atau tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multi jasa yang menggunakan akad *ijarah*

---

<sup>21</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Wulan selaku Customer Service KJKS Binama cabang Tlogosari Semarang

Selain itu dalam aplikasi pembiayaan multijasa ini pihak KJKS Binama Semarang memberikan pilihan kepada anggota apakah pembayaran kepada pihak ketiga (penyedia sewa) akan dibayarkan sendiri atau diwakilkan oleh pihak KJKS Binama. Tetapi anggota pada umumnya memilih untuk membayarkan sendiri kepada pihak penyedia jasa. Dengan demikian, pihak KJKS Binama memberikan kuasa penuh kepada anggota untuk melakukan pembayaran. Sehingga dalam praktek pembiayaan multi jasa dengan akad ijarah ini terdapat akad *wakalah*.<sup>22</sup>

Dalam praktek pembiayaan multi jasa dengan akad ijarah pihak KJKS Binama Semarang tidak memberlakukan *ujrah/fee* yang ada hanya margin/keuntungan yang disepakati bersama. Karena pada dasarnya semua produk pembiayaan yang ada di KJKS Binama, pihak KJKS Binama Semarang hanya dapat memberikan sejumlah uang atau dana talangan yang dibutuhkan anggota.<sup>23</sup>

Alasan kenapa pihak KJKS Binama Semarang melakukan praktek tersebut pada produk pembiayaan multi jasa dan tidak melaksanakan apa yang sudah ditetapkan oleh Fatwa DSN-MUI karena pihak KJKS Binama menganggap tidak menyewakan jasa tapi memperjual belikan jasanya dengan cara pihak KJKS membiayai sejumlah yang anggota butuhkan/memberi dana talangan kepada anggota. Jadi istilahnya pembiayaan multi jasa dengan akad ijarah ini memperjual belikan jasanya bukan sewa menyewa jasa.<sup>24</sup>

## **B. Perhitungan Angsurandan *Margin* (Keuntungan) Pada Produk Pembiayaan Multi Jasa**

Contoh kasus: Anggota KJKS Binama mengajukan pembiayaan di KJKS

---

<sup>22</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Tur Priyono Selaku Manager Marketing KJKS Binama Semarang.

<sup>23</sup>*Ibid*

<sup>24</sup>*Ibid*

Binama sebesar Rp. 10.000.000 untuk pembayaran biaya pengobatandengan agunan BPKB mobil daihatsu yang akan diangsur selama 1 tahun (12 bulan).

Maka perhitungannya selama 1 tahun/12 bulan,

=pokok x margin x waktu(tenor) + pokok

---

Jangka waktu

Margin = 1,7 %x 12 x Rp. 10.000.000,- = Rp. 2.040.000,-<sup>25</sup>

Total pembayaran

Harga pokok	Rp.10.000.000,-
Margin	<u>Rp. 2.040.000,-</u>
Total	Rp. 12.040.000,-

Diangsur selama 12 bulan Rp. 12.040.000:12 bulan= Rp. 1.003.333,-

#### Daftar Pembayaran Angsuran *Ijarah* Multi Jasa

Angs	Angs.Pokok	Angs. Margin	Jumlah	Saldo
1	833.333	170.000	1.003.000	9.166.667
2	833.333	170.000	1.003.000	8.333.334
3	833.333	170.000	1.003.000	7.500.001
4	833.333	170.000	1.003.000	6.666.668
5	833.333	170.000	1.003.000	5.833.335
6	833.333	170.000	1.003.000	5.000.002
7	833.333	170.000	1.003.000	4.166.669
8	833.333	170.000	1.003.000	3.333.336
9	833.333	170.000	1.003.000	2.500.003
10	833.333	170.000	1.003.000	1.666.670
11	833.333	170.000	1.003.000	833.337
12	833.337	170.000	1.003.000	00,00
	<b>10.000.000</b>	<b>2.040.000</b>	<b>12.040.000</b>	

*Sumber: Pegawai manager marketingKJKS Binama Semarang*

---

<sup>25</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Tur Priyono Selaku Manager Marketing KJKS Binama Semarang.



Namun apabila diangsur selama 6 bulan,

Margin =  $1,7\% \times 6 \times \text{Rp. } 10.000.000 = \text{Rp. } 1.020.000$ .

Selisih margin 12 bulan dan 6 bulan  $\text{Rp. } 2.040.000 - \text{Rp. } 1.020.000 = \text{Rp. } 1.020.000$ <sup>26</sup>

Jadi apabila anggota pembiayaan menutup pembiayaan selama 6 bulan, anggota tersebut mendapat diskon Rp. 1.020.000

Penutupan/pelunasan angsuran sebelum tanggal jatuh tempo maka anggota hanya dikenakan *margin*(keuntungan) sampai bulan penutupan saja namun tetap membayar pokoknya.<sup>27</sup>

Namun apabila anggota pembiayaan belum mampu untuk melunasinya maka pihak KJKS Binama Semarang memberikan solusi dengan memperpanjang akad yaitu melalui akad ulang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, perpanjangan akad atau *mereschedule* diperbolehkan, sesuai dengan fatwa sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 56/DSN-MUI/V/2007 tentang ketentuan *review ujarah* pada lembaga keuangan syariah, dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa :<sup>28</sup>

1. *Review ujarah* boleh dilakukan antara para pihak yang melakukan akad *ijarah* apabila memenuhi syarat – syarat berikut :
  - a. Terjadi perubahan periode akad *ijarah*
  - b. Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan *review*, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak.
  - c. Disepakati oleh kedua belah pihak
2. *Review* atas besaran *ujrah* setelah periode tertentu :
  - a. *Ujarah* yang telah disepakati untuk suatu periode akad *ijarah* tidak boleh dinaikkan.
  - b. Besaran *ujrah* boleh ditinjau ulang untuk periode berikutnya dengan cara yang diketahui dengan jelas (formula tertentu) oleh kedua belah pihak

---

<sup>26</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Umbara selaku Supervisor KJKS Binama Semarang

<sup>27</sup>*Ibid*

<sup>28</sup>fatwa DSN-MUI No 56/DSN-MUI/V/2007 tentang ketentuan *review ujarah* pada lembaga keuangan syariah

- c. Peninjauan kembali besaran *ujrah* setelah jangka waktu tertentu harus disepakati kedua pihak sebelumnya dan disebutkan dalam akad
- d. Dalam keadaan sewa yang berubah – ubah, sewa untuk periode akad pertama harus dijelaskan jumlahnya untuk periode akad berikutnya boleh berdasarkan rumusan yang jelas dengan ketentuan tidak menimbulkan perselisihan.

Dalam praktek pembiayaan ijarah di KJKS Binama, ada proses tawar menawar dalam penentuan upah (*ujrah*). Akan tetapi tawar menawar upah (*ujrah*) tidak lepas dari yang telah ditetapkan oleh pihak KJKS Binama. Yaitu sekitar sekitar 1,5%-1,7% per bulan.

Pada prakteknya penentuan upah (*ujrah*) pada pembiayaan Ijarah Multi Jasa di KJKS Binama Semarang menggunakan prosentase bukan nominal. Praktek ini tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 44/DSNMUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa, dimana dalam fatwa yang ditetapkan tanggal 11 Agustus 2004 tersebut dijelaskan bahwa besar *ujrah* atau *fee* dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam prosentase.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari beberapa uraian yang telah penulis paparkan di depan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai jawaban atas rumusan masalah yang diajukan, antara lain sebagai berikut:

1. Pada Penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multi jasa di KJKS Binama Semarang, dalam penerapannya pihak KJKS Binama menganjurkan dana digunakan untuk biaya pendidikan, biaya pengobatan, biaya pernikahan. Dalam praktek pembiayaan multijasa di KJKS Binama Semarang terdapat akad *wakalah* yaitu memberikan kuasa penuh kepada anggota untuk melakukan pembayaran kepada pihak ketiga (penyedia jasa) karena kebanyakan anggota yang mengajukan pembiayaan lebih memilih sendiri pihak penyedia jasanya dan membayarnya sendiri. Pihak KJKS Binama juga menganggap tidak menyewakan jasa tapi memperjual belikan jasanya dengan cara pihak KJKS membiayai sejumlah yang anggota butuhkan/memberi dana talangan kepada anggota. Jadi istilahnya pembiayaan multi jasa dengan akad *ijarah* ini memperjual belikan jasanya bukan sewa menyewa jasa.
2. Dalam daftar riwayat pembayaran angsuran anggota terdapat angsuran *margin*, yang dimaksud angsuran *margin* adalah angsuran upah (*ujrah*). Pihak KJKS Binama mematok besarnya upah (*ujrah*) berkisar 1,7% per bulan. Dalam penentuan upah (*ujrah*) menggunakan prosentase, bukan nominal. Hal ini tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 44/DSNMUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa, dimana dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa besar *ujrah* atau *fee* dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam prosentase. Prosentase tersebut ditentukan di awal akad dan prosentase tersebut bersifat tetap sampai akhir pembayaran upah (*ujrah*). Jika ada nasabah yang ingin melunasi pembiayaan *ijarah* multi jasa sebelum jatuh tempo pelunasan, maka ada kebijakan pemotongan *ujrah* dari pihak KJKS Binama Semarang. Namun apabila

anggota pembiayaan belum mampu untuk melunasinya maka pihak KJKS Binama Semarang memberikan solusi dengan memperpanjang akad yaitu melalui akad ulang atau *mereschedule* dengan *mereview* kembali *ujrah* nya.

## B. Saran

1. Penerapan akad *ijarah* sebaiknya disesuaikan dengan ketentuan ketentuan yang ada seperti penggunaan akad harus jelas agar tercapai visi misi yang telah di cantumkan, serta agar masyarakat (anggota) mengetahui prinsip *syariah* yang sebenarnya. Lebih meningkatkan pembenahan dalam pengelolaan pembiayaan multi jasa.
2. Dalam menentukan *ujrah* *ijarah*nya sebaiknya menggunakan nominal bukan prosentase sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 44/DSNMUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multi jasa.

## C. Penutup

Demikianlah penyusunan dan penulisan Tugas Akhir ini dengan judul “Penerapan Akad Ijarah Pada Produk Pembiayaan Multi Jasa di KJKS Binama Semarang.” sebagai tugas dan melengkapi syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya (D3) dalam bidang ilmu perbankan *syari’ah*.

Dengan segala kerendahan hati penyusun panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, akhirnya walaupun dalam bentuk yang sangat sederhana penyusun dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir ini. Penyusun mengakui bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan guna kesempurnaan penulisan tugas akhir ini.

Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat baik bagi penulis khususnya dan masyarakat pembaca pada umumnya. Amin

## Daftar Pustaka

- Al' Asoalani, Al Hafizh bin Hajar. *Tarjamah Bulughul Maram*. Semarang : Wicaksana. 2010.
- Algifari, *statistika Induktif untuk Ekonomi dan Bisnis Edisi II*. Yogyakarta: UMP AMP YPKN. 2003.
- Al-Jurjawi, Syeikh Ali Ahmad. *Tarjamah Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*. Semarang. Asy Syifa'. 1992.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)*. Jakarta: PT Rineka Cipta. 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. 2001.
- Ascary. *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Prakteknya di Beberapa Negara*. Jakarta: Bank Indonesia. 2006.
- Emzir. *Analisis Data:Metode Penelitian Kualitatif Edisi 1-3*. Jakarata: Rajawali Press. 2012.
- Ghazaly, Abdul Rohman. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : kencana Premedia Group, cetakan 1. 2010.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. cetakan pertama. 2003.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Sukses Offset. 2011.
- Karim, Adiwarmam Azram. *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*. Jakarta: PT RajaGrafindo. 2010.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers. cetakan 1. 2012.
- Lasmiatun. *Perbankan Syariah*. Semarang: LPSDM. RA Kartini. 2010.
- Muhammad. *Metode Penelitian Ekonomi Islam (Pendekatan Kuantitatif)*. Jakarta: Rajawali Press. 2008.

Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UUP AMP YKPN. 2005.

Nurhayati, Sri dan Wasilah. *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3*. Jakarta: Salemba Empat. 2013.

Ridwan, Muhammad. *Manajemen Baitul Maal Watamwil*. Yogyakarta: UII Press, 2004.

Ridwan, Muhammad. *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka SM. cetakan 1. 2007.

Rifai, *Konsep Perbankan Syari'ah*. Semarang. CV. Wicaksana. 2002.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta : Pustaka Utama Grafiti. 2007.

Suryabrata, Sumardi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 1998.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2001.

Wangsawidjaja Z. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : PT.GramediaPustaka Utama. 2012.

Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz. *Manajemen Operasional Bank Syariah*. Cirebon: STAIN Press. 2009.

<http://bmtbinama.co.id/>

[www.koperasi.net.koperasi-simpan-pinjam](http://www.koperasi.net.koperasi-simpan-pinjam)

Rafiqatul-hanniah.blogspot.com tanggal 23/06/2012

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Pembiayaan Modul KJKS Binama Tentang Budaya Perusahaan.

Bulletin KJKS BINAMA Semarang

Bulletin KJKS BINAMA Semarang

SK No: 20/KJKSBINAMA/SK/XI/15 Tentang Jenis Produk Pembiayaan.

SK No: 20/KJKSBINAMA/SK/XI/15 Tentang Jenis Produk Pembiayaan.

Brosur kjks binama produk-produk

Brosur ilustrasi angsuran pembiayaan Multi Jasa.

Wawancara dengan Bapak Tur Priyono selaku Manager Marketing KJKS Binama Semarang.

Wawancara dengan Ibu Wulan selaku Customer Service KJKS Binama cabang Tlogosari Semarang

Wawancara dengan Bapak Musthofa selaku Account Officer KJKS Binama cabang Semarang tanggal 19 februari 2016.

Wawancara dengan Bapak Umbara selaku Supervisor KJKS Binama Semarang

Wawancara dengan Bapak Sulaiman selaku Supervisor KJKS Binama cabang Tlogosari Semarang.

**ILUSTRASI ANGSURAN  
MultiJasa**

Plafon	*Angsuran/bulan				
	Jangka Waktu (bulan)				
	12	24	36	48	60
	1 th	2 th	3 th	4 th	5 th
1,000,000	100,500				
5,000,000	502,000	293,500	224,000	169,500	168,500
10,000,000	1,003,500	587,000	448,000	378,500	337,000
15,000,000	1,505,000	880,000	672,000	567,500	505,000
20,000,000	2,007,000	1,173,500	896,000	757,000	673,500
25,000,000	2,508,500	1,467,000	1,119,500	946,000	842,000
35,000,000	3,477,000	2,018,500	1,532,500	1,289,500	1,143,500
45,000,000	4,470,000	2,595,000	1,970,000	1,657,500	1,470,000
50,000,000	4,967,000	2,883,500	2,189,000	1,842,000	1,633,500
60,000,000	5,900,000	3,400,000	2,567,000	2,150,000	1,900,000
70,000,000	6,883,500	3,967,000	2,994,500	2,508,500	2,217,000
80,000,000	7,867,000	4,533,500	3,422,500	2,867,000	2,533,500
90,000,000	8,850,000	5,100,000	3,850,000	3,225,000	2,850,000
100,000,000	9,833,500	5,667,000	4,278,000	3,583,500	3,167,000

\* Sekedar ilustrasi, harga tidak mengikat dan sewaktu - waktu dapat berubah

Persyaratan	BPKB	Sertifikat
1. FC KTP Suami Istri	v	v
2. FC Kartu Keluarga (KK)	v	v
3. FC Surat Nikah	v	v
4. FC Slip Gaji	v	v
5. Rekening Listrik, Telpon, PAM	v	v
5. FC Mutasi Tabungan 6 bulan terakhir	v	v
7. FC Sertifikat	-	v
8. FC PBB tahun terakhir	v	v
9. FC BPKB dan FC STNK	v	-

**INFORMASI HUBUNGI**

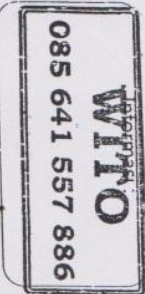


ILUSTRASI ANGSURAN

Jenis Pembelian	Platform	Angsuran (bulan)															
		12	24	36	48	60	72	84	96	108	120						
Kepemilikan Kendaraan (KPB Motor)	5.000.000	502.000	293.500	224.000	189.500												
	10.000.000	1.003.500	587.000	448.000	378.500												
	15.000.000	1.505.000	880.000	672.000	567.500												
	25.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000												
	10.000.000	1.003.500	587.000	448.000	378.500	337.000											
Serba - Serbi	50.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000											
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.634.000											
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000											
	100.000.000	1.003.500	587.000	448.000	378.500	337.000											
	10.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000											
Multigasa	10.000.000	1.003.500	587.000	448.000	378.500	337.000											
	25.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000											
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500											
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000											
	100.000.000	2.508.500	1.467.000	1.119.500	946.000	842.000											
Modal Kerja	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500											
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000											
	200.000.000	19.467.000	11.133.500	8.356.000	6.967.000	6.133.500											
	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500											
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000											
Kepemilikan Kendaraan (KPB Mobil)	150.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000											
	100.000.000	6.883.500	3.967.000	2.994.500	2.508.500	2.217.000											
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000											
	150.000.000	14.750.000	8.500.000	6.417.000	5.375.000	4.750.000											
	100.000.000	2.980.000	1.730.000	1.313.500	1.105.000	980.000											
Kepemilikan Tanah (KPT)	50.000.000	4.967.000	2.883.500	2.189.000	1.842.000	1.633.500											
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000											
	150.000.000	14.750.000	8.500.000	6.417.000	5.375.000	4.750.000											
	100.000.000	7.375.000	4.250.000	3.208.500	2.687.500	2.375.000											
	100.000.000	9.833.500	5.667.000	4.278.000	3.583.500	3.167.000											
Griya (daman) BINAMA	200.000.000	19.667.000	11.333.500	8.556.000	7.167.000	6.333.500											
	300.000.000	28.900.000	16.400.000	12.233.500	10.150.000	8.900.000											

\* Sederajat ilustrasi, harga tidak mengikat dan sewaktu-waktu dapat berubah

Persyaratan	BNKB	Sertifikat
1. FC KTP Suami Istri	✓	✓
2. FC Kartu Keluarga (KK)	✓	✓
3. FC Surat Nikah	✓	✓
4. FC Slip gaji	✓	✓
5. Rekening Listrik, Telepon, PAM	✓	✓
6. FC Mutasi Tabungan & buan terakhir	✓	✓
7. FC Sertifikat	✓	✓
8. FC PBB tahun terakhir	✓	✓
9. FC BPKB dan FC STNK	✓	✓



# FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN



(harap diisi lengkap untuk kelancaran proses)

No. :  
Tgl. :

PERMOHONAN PEMBIAYAAN	
Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp.	Pengajuan : <input type="checkbox"/> Baru <input type="checkbox"/> Ulangan <input type="checkbox"/> Perubahan <input type="checkbox"/> Take Over
Periode Waktu :	<input type="checkbox"/> Reguler <input type="checkbox"/> Musiman
Tujuan Penggunaan (dijelaskan) :	

DATA PRIBADI PEMOHON	
Nama :	Jenis Kelamin : <input type="checkbox"/> Laki 2 <input type="checkbox"/> Perempuan
Tempat/Tgl. Lahir :	Status : <input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Janda/Duda
KTP/SIM :	Jumlah Tanggungan :
KWSP :	Pendidikan Terakhir :

Alamat tinggal sekarang :

No. : Hp : Wilayah : Kode Pos : Lama tinggal di alamat ini :

Status tempat tinggal :  Pribadi  Keluarga  Sewa/Kontrak  Dinas  Lainnya

Untuk keperluan mendadak hubungi (yang tidak serumah)

Nama :  
Alamat :  
No. :  
Tempat tinggal :  
No. :  
Tempat :  
Telp. : Wilayah : Kode Pos :

Tempat terbaik untuk menghubungi anda :  Dirumah, pukul :  Dikantor, pukul :

Tempat Surat :  
Wilayah : Kode Pos :

DATA PEKERJAAN	DATA SUAMI/ISTRI
Nama Perusahaan :	Nama :
Jenis Usaha :	Tempat/Tgl. Lahir :
Jabatan/Pangkat :	(Jika bekerja)
Mulai bekerja sejak :	Nama Perusahaan :
Wilayah : Kode Pos :	Bidang Usaha :
	Jabatan/Pangkat :
	Mulai bekerja sejak :
Status wiraswasta) :	Alamat Kantor :
NPWP :	Telp. : Wilayah : Kode Pos :
Didirikan :	

DATA KEUANGAN	PINJAMAN LAIN			
Saldo bersih/bln pemohon : Rp.	Nama Kredit	Jenis Pinjaman/ Kredit Card	Jumlah Pinjaman	Jatuh Tempo
Saldo bersih/bln suami/istri : Rp.				
Saldo tambahan (Jika ada) : Rp.				
Hutang/Pengeluaran per bulan : Rp.				



**AKAD MURABAHAH**

Nomor : 0190010766 /MRB/ BINAMA/II/2016

*Bismillahirrahmanirrahim*

*"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil. Kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu". (QS. An-Nisaa':29)*

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : **DANANG WIDJANARKO**  
Jabatan : Kepala Cabang KJKS BINAMA Cabang Semarang Tiogosari  
Nomor KTP : 33.7406.110382.0003  
Alamat : Taman Kukilo Mukti Utara II RT 08 RW 08, Pedurungan Kidul, Pedurungan, Semarang

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya dan berdasarkan Surat Kuasa Direktur KJKS BINAMA No : 03/KJKS BINAMA/SKuasa/V/15 dengan sah mewakili KJKS NIAGA UTAMA , yang berkedudukan di Jl. Tiogosari Raya No. 1 Kelurahan Tiogosari Kulon Kecamatan Pedurungan Kota Semarang untuk menandatangani Akad Murabahah KJKS BINAMA dengan anggota, serta segala berkas yang terkait dengan pembiayaan tersebut di wilayah Kota Semarang.

Untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak I, dan

2. Nama : **[REDACTED]**  
Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, bertempat tinggal / berkedudukan di Jl. Pedurungan I/14 RT 02 RW 01 Desa/Kelurahan Gemah Kecamatan Pedurungan Kota/Kabupaten Semarang  
Untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak II Debitur.

Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa antara Pihak I dan Pihak II telah setuju dan mufakat untuk mengadakan akad jual beli dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**PASAL 1**

- a) Pihak I menjual barang kepada Pihak II berupa barang untuk Modal Usaha/barang-barang yang tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad perjanjian ini, yaitu sebesar Rp.4,812,000,- (Empat juta delapan ratus dua belas ribu rupiah Rupiah), dengan rincian harga pokok sebesar Rp. 4,000,000,- (Empat juta rupiah Rupiah) dan margin sebesar Rp. 812,000,- (Delapan ratus dua belas ribu rupiah Rupiah)
- b) Pihak II menyetujui dengan harga jual tersebut sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat a dan mengakuinya sebagai hutang kepada Pihak I.

**PASAL 2**

Pihak II sepakat untuk membeli barang sebagai mana tersebut pada pasal 1 dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a). Sistem pembayaran barang adalah angsuran/jatuh tempo dengan nominal sebesar Rp. 401,000 ,-/bln
- b). Jangka waktu pembayaran barang adalah 12 bulan, oleh sejak ditandatanganinya akad ini. Adapun pelunasan pembayaran barang dapat dilakukan selambat-lambatnya pada saat jatuh tempo tanggal 17 Februari 2017
- c). Pihak II wajib membayar seluruh hutang kepada Pihak I sampai dengan lunas.
- d). Dalam hal pembayaran angsuran yang dilakukan Pihak II jatuh pada hari Ahad dan atau hari libur umum atau hari bukan hari kerja lainnya, maka pembayaran dilakukan pada hari sebelumnya.

**PASAL 3**

Pihak II setuju untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul karena akad ini, yaitu : Biaya administrasi sebesar Rp 68,000 ,- dan harus dibayar dimuka. Belum termasuk biaya materai dan asuransi.

**PASAL 4**

Kedua belah pihak setuju untuk mengakhiri akad ini apabila Pihak II telah mengembalikan seluruh jumlah hutang kepada Pihak I

PASAL 5

Jika Pihak II lalai membayar apa yang harus dibayarnya berdasarkan akad ini, baik pengembalian hutang maupun kewajiban - kewajiban lain yang menjadi beban pihak II, maka segala ongkos penagihan termasuk juga kuasa Pihak I, harus dipikul dan dibayar oleh Pihak II. Adapun besar denda atas keterlambatan angsuran, sebesar Rp. 12,030,-/ bulan dari keterlambatan angsuran.

PASAL 6

Dalam rangka pembinaan dan pengawasan yang harus dilakukan oleh Pihak I, maka Pihak II bersedia untuk setiap waktu diperlukan Pihak I untuk memberikan keterangan kepada Pihak I terhadap keadaan perusahaannya / usahanya, dan memberikan kesempatan kepada Pihak I untuk setiap saat memeriksa baik barang-barang investasi, barang dagangan, barang modal lainnya, serta buku-buku perusahaan.

PASAL 7

- a). Guna menjamin keamtanan pembiayaan Pihak I, serta menunjukkan kesungguhan berusaha Pihak II kepada Pihak I, maka Pihak II menyerahkan jaminan, berupa
- BPKB Motor Honda Supra X th. 2008 Nopol H 6538 MP NO Rangka MH1JB9118K258175 No Mesin JB91E12 an. Kiswati
  - 
  -
- yang merupakan milik Pihak II atau milik yang dikuasakan kepada Pihak II tanggal yang digunakan sebagai jaminan atas akad jual beli yang telah disepakati.
- b). Pihak II tidak berhak untuk melakukan penjaminan ulang atas obyek jaminan dan juga tidak diperkenankan untuk membebankan dengan cara apapun, menggadalkan atau menjual atau mengalihkan obyek jaminan Pkepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dulu dari Pihak I.
- c). Dan jika sewaktu-waktu Pihak II tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Pihak I, maka Pihak I berhak untuk menarik dan atau menjual jaminan tersebut guna menutup kekurangan hutang Pihak II kepada Pihak I sesuai dengan prosedur yang berlaku.

PASAL 8

Segala sesuatu yang belum diatur dalam akad ini, akan diatur dalam surat-surat, dan kertas-kertas lain yang merupakan bagian yang melekat dan dilampirkan pada dan tidak terpisahkan dari persetujuan ini.

PASAL 9

Persetujuan ini dan segala akibat hukumnya, kedua belah pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap di kantor Badan Arbitrase Syariah Nasional Daerah Jawa Tengah atau Pengadilan Agama setempat.

Demikian akad ini telah disepakati dan ditandatangani pada hari ini Rabu, 17 Februari 2016 di Semarang.

ANGGOTA

KJKS BINAMA

DANANG WIDJANARKO

Nomor : 041/SPPP-BINAMA/1/2016  
Hal : Surat Persetujuan Pencairan Pembiayaan

Kepada Ykh.  
Sdr. REZA RAHARDIAN  
Cungkrung RT 03 RW 01  
Wonogiri

Assalamu'alaikum Wr Wb.

Selubungan dengan permohonan pembiayaan Saudara, maka dengan ini kami sampaikan bahwa pada prinsipnya permohonan tersebut dapat kami setujui dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Nama Debitur : REZA RAHARDIAN
2. Alamat Debitur : Gelora Bung Karno RT 05 Rw 07 Bangka
3. Akad : IJAROH
4. Harga Jasa : Rp 7,000,000
5. Harga Jual : Rp 8,400,900
6. Jangka waktu : 12 bulan
7. Kegunaan : Biaya Kontrak Rumah
8. Pengembalian : Secara angsuran sebesar Rp 700.000 (Tujuh ratus. ribu rupiah)
9. Jaminan : - BPKB Motor Honda ACH1M21B05 A/T (BEAT) Th. 2014 Nopol AD 3217 GI No Rangka MH1JFN11XEK107344 No Mesin JFN1E1110160 n Pargiyanto

--

--

10. Tanggal Realisasi : 26 Januari 2016

11. Persyaratan Lain :

- a. Debitur wajib membuka tabungan SIRELA atas nama Debitur (Bagi yang belum).
- b. Debitur memberikan kuasa kepada KJKS BINAMA untuk mendebet rekening Koran/ tabungan/ simpanan berjangka milik debitur guna pembayaran angsuran pembiayaan.
- c. Berkaitan dengan pembiayaan yang diberikan, harus dibuatkan akad perjanjian pembiayaan antara debitur dan KJKS BINAMA.
- d. Debitur bersedia diperiksa oleh KJKS BINAMA berkaitan dengan pembiayaan yang diberikan.
- e. Apabila terjadi keterlambatan angsuran, Debitur dikenakan biaya denda sebesar Rp. 21,000,- /bulan dari keterlambatan angsuran.
- f. Apabila
- g. Catatan Biaya:

- Biaya Administrasi	Rp.	122,500,-
- Biaya Administrasi Keanggotaan	Rp.	0,-
- Biaya Asuransi jiwa pembiayaan	Rp.	0,-
- Biaya Asuransi kebakaran	Rp.,	
- Biaya Materai	Rp.	
- Biaya Notaris	Rp.	

Apabila Saudara menyetujui persetujuan kami ini, maka kami harap Saudara menandatangani persetujuan di bawah ini. Namun apabila Saudara menghendaki adanya perubahan atas ketentuan-ketentuan di atas, harap segera memberitahu kami sebelum akad pembiayaan.

Demikian dan harap dibawa pada waktu akad pembiayaan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 26 Januari 2016  
KJKS BINAMA  
Menyetujui,

DANANG WIDJANARKO  
Kepala Cabang

Reza Rahardian  
Calon Debitur

SURAT AL WAKĀLAH  
(SURAT KUASA)  
No. 0190010767/WKL/II/2016

*Bismillahirrahmanirrahiim,*

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DANANG WIDJANARKO  
Jabatan : Kepala Cabang Semarang Tlogosari

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya dan berdasarkan Surat Kuasa Direktur KJKS BINAMA No : 03./KJKS BINAMA/SKuasa/V/15 dengan sah mewakili KJKS BINA NIAGA UTAMA, yang berkedudukan di Jl. Tlogosari Raya No. 1 Kelurahan Tlogosari Kulon Kecamatan Pedurungan Kota Semarang untuk menandatangani Surat Wakalah KJKS BINAMA dengan CALON DEBITUR, serta segala berkas yang terkait tersebut di wilayah Kota Semarang.  
(selanjutnya disebut Pihak KJKS BINAMA)

Menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada :

Nama : REZA RAHARDIAN  
Tempat, Tanggal Lahir : Semarang, 11 Mei 1969  
Pekerjaan : Guru  
Alamat : Kebonharjo Rt 04 RW 03 Semarang  
(selanjutnya disebut Pihak CALON DEBITUR)

Dengan ini pula CALON DEBITUR untuk dan atas nama KJKS BINAMA melakukan pembayaran Biaya Pernikahan Anak kepada dealer/toko dan atau supplier dan atau Pihak Lain yang dipilih dan ditunjuk oleh CALON DEBITUR dan atau oleh KJKS BINAMA, serta menandatangani kwitansi pembelian maupun menerima barang-barang dimaksud dan atau hal-hal lain yang berhubungan dengan tersebut di atas.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat untuk dapat digunakan seperlunya.

Semarang, 17 februari 2016

Yang Diberi Kuasa

Pemberi Kuasa

YUNIATI INDRA TRIANA  
CALON DEBITUR

DANANG WIDJANARKO  
KEPALA CABANG