

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENERAPAN
AKAD IJARAH DI KSPPS BMT TAYU ABADI PATI**

SKRIPSI

Di Susun Guna Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Program S1
Dalam Ilmu Syariah



Disusun oleh:

ANNI MAGHFUROH

NIM: 122311028

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SEMARANG
2017**

Drs. H. Nur Khoirin M.Ag
Jln. Tugu Lapangan Tambakaji Ngaliyan Semarang
R. Arfan Rifqiawan, S.E., M.S.i
Jln. Beringin Ngaliyan Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdri. Anni Maghfuroh

Kepada Yth.
Dekan Fak.Syari'ah
UIN Walisongo

Assalamualaikum Wr Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya. Bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara

Nama : Anni Maghfuroh

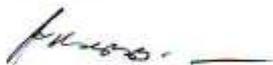
NIM : 122311028

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad *Ijarah* Di KSPPS BMT Tayu Abadi.

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pembimbing I



Drs. H. Nur Khoirin M.Ag

NIP. 19630801 199203 1 001

Semarang, Februari 2017

Pembimbing II



R. Arfan Rifqiawan, S.E., M.S.i

NIP. 19800610 200901 1 009



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Prof. Dr. HAMKA Km.2 (Kampus III) Ngaliyan Telp. (024) 7606405 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : ANNI MAGHFUROH
NIM : 122311028
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH
Fakultas : SYARIAH DAN HUKUM

Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENERAPAN AKAD IJARAH
DI KSPPS BMT TAYU ABADI PATI**

Telah di munaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam
Negeri Semarang dan dinyatakan **LULUS** pada tanggal:

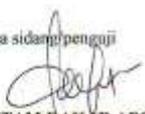
31 Mei 2017

Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir guna memperoleh gelar sarjana S.H pada
(strata satu/S1).

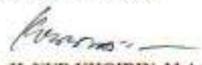
Semarang, 31 Mei 2017

Dewan Penguji

Ketua sidang penguji


RUSTAM DAHAR APOLLO HARAHAR, M.Ag.
NIP.196907231998031005

Sekretaris sidang/penguji


Dr. H. NUR KHOIRIN, M.Ag.
NIP. 196308011992031001



Penguji I


Dr. H. ABDUL GHOFUR, M.Ag.
NIP. 196701171997031001

Penguji II


NUR HIDAYATI SETYANIS, H., M.H.
NIP. 196703201993032001

Pembimbing I


Dr. H. NUR KHOIRIN, M.Ag.
NIP. 196308011992031001

Pembimbing II


RADEN ARFAN R., M.Si.
NIP. 198006102009011009

MOTTO

ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصَمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ،
وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ
وَأَمْ يُحِطُهُ أَجْرُهُ

Artinya: ada tiga orang yang menjadi musuhku di hari kiamat: orang yang bersumpah dengan menggunakan namaku lalu menipu, orang yang menjual orang merdeka (bukan budak) lalu memakan hasil penjualannya, dan orang yang menyewa orang lain untuk dipekerjakan namun setelah pekerjaannya dipenuhi, ia tidak memberi upah pada yang dipekerjakan tersebut. (HR Imam Bukhari)

DEKLARASI

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

Semarang, April 2017

Deklarator



Anni Maghfuroh

NIM: 122311028

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh Lembaga Keuangan Syariah yang memiliki perkembangan yang cukup pesat saat ini, salah satunya adalah BMT. BMT Tayu Abadi merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang menggunakan prinsip syari'ah. Salah satu fungsinya menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah*. Adapaun tujuan penelitian ini, sebagai berikut (1) untuk mengetahui pelaksanaan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi Pati (2) Untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam terhadap akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi Pati.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Pengumpulan data menggunakan metode wawancara, angket dan dokumentasi.

Tahapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi di mulai dari nasabah mengajukan pembiayaan untuk biaya sewa ke BMT, kemudian pada saat pra pemberian akad BMT melakukan analisis terdahulu terhadap calon nasabah dengan melakukan penilaian terhadap calon nasabah. Ketika semua analisis tersebut terpenuhi maka BMT membuat perjanjian dengan nasabah dengan jangka waktu dan bagi hasil yang telah disepakati. Kemudian BMT memberikan dana kepada nasabah untuk menyewa barang yang di inginkan nasabah.

Hasil penelitian menunjukkan, penerapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi belum sesuai dengan hukum Islam karena ada salah satu rukun dan syaratnya yang tidak terpenuhi yaitu BMT sebagai pemberi sewa tidak menyediakan barang yang diinginkan nasabah melainkan hanya menyediakan dana yaitu berupa uang yang tidak mungkin diambil manfaatnya kecuali dengan cara menghabiskan. Maka tidak tepat dalam akad *ijarah* yang merupakan transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu harta benda menggunakan *mal istihlaki*. Dan jika dilihat dari kewajiban *mu'jir* dan *musta'jir* maka seharusnya *mu'jir* yaitu pihak BMT wajib menyediakan aset yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh *musta'jir*. Dan

mengenai ujrahnya dengan menggunakan bagi hasil dan tidak sesuai dengan fatwa DSN no 09/ DSN-MUI/ IV/ 2000 “akad *ijarah* tidak menggunakan bagi hasil namun *ujrah/ fee* sebagai ganti dari manfaat yang diterima oleh nasabah”.

Kata Kunci : Akad *Ijarah*, KSPPS BMT Tayu Abadi, *mu'jir* dan *musta'jir*

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini teruntuk orang-orang yang kucintai yang selalu hadir mengiringi hari-hariku dalam menghadapi perjuangan hidup. Kupersembahkan bagi mereka yang tetap setia mendukung dan mendoakanku khususnya untuk:

1. Ibuku tercinta yang selalu mendoakan dan selalu mencurahkan kasih sayang, perhatian dan memberikan motivasi dalam segala hal selama berlangsungnya proses studi serta penulisan skripsi ini. Semoga Allah Swt selalu melindungi beliau.
2. Kepada saudaraku Nur Salim, Atik Nihril Rotin, dan Mohammad Haniful Abror yang selalu memberikan dukungan baik moral maupun materiil. Suatu kebanggaan buatku mereka selalu membangunkanku di saat terjatuh dan memotivasi disaat ku rapuh.
3. Kepada teman-temanku keluarga besar MUC 2012 terimakasih atas doa, arahan dan dukungan kalian semua. Kebersamaan bersama kalian dari awal masuk kuliah sampai wisuda tak akan ku lupakan.
4. Kepada teman-temanku kos Green House Amalia 1 terimakasih atas doa dan dukungan kalian. Kalian semua telah memberi warna baru dalam hidupku.
5. Kepada teman-teman posko 10 KKN angkatan ke-66 Desa Ngurensiti, Wedarijaksa, Pati. Kebersamaan yang singkat bersama kalian tak akan pernah terlupakan terimakasih atas doa dan dukungannya.

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih lagi maha penyayang, penulis panjatkan puji syukur ke hadirat-Nya yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah. Shalawat dan salam selalu Penulis sanjungkan pada beliau Nabi Muhammad Saw, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Di KSPPS BMT Tayu Abadi Pati”.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh Lembaga Keuangan Syariah yang memiliki perkembangan yang cukup pesat saat ini, salah satunya adalah BMT. BMT menganut asas syariah, semua transaksi yang dilakukan harus berprinsip syariah, yaitu setiap transaksi dinilai sah apabila syarat dan rukunnya terpenuhi apabila tidak terpenuhi maka transaksi tersebut batal. Jadi kedudukan akad sangat penting dalam penerapan prinsip-prinsip syariah dalam BMT. Selain memiliki landasan syariah, BMT juga memiliki landasan filosofis, karena BMT bukan bank syariah dan lebih berorientasi pada pemberdayaan, maka sudah tentu landasan filosofisnya berbeda dengan bank. Landasan ini dimaksudkan untuk menjadi pedoman operasional, sehingga setiap penggunaan nama BMT dari entitas bisnis yang lain, baik yang syariah maupun konvensional juga sekaligus

membedakan antara Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan bank syariah.

BMT Tayu Abadi Pati merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menggunakan prinsip syari'ah. BMT Tayu Abadi Pati tumbuh dan berkembang diwilayah kecamatan Tayu. 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 BMT Tayu Abadi menawarkan berbagai macam produk salah satunya adalah akad *ijarah*, merupakan fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi nasabah yang berkendala dalam membayar biaya sewa. BMT Tayu Abadi membantu membayarkan kebutuhan biaya tersebut dan nasabah mengembalikan pembiayaan dan jasanya secara angsuran atau jatuh tempo sesuai kesepakatan.

Skripsi ini disusun guna memperoleh gelar sarjana (S1) di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. Dalam penyusunan skripsi ini telah berusaha dengan segala daya dan upaya guna meyelesaikannya. Namun tanpa bantuan dari berbagai pihak penyusunan ini tidak mungkin dapat terwujud. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih khususnya kepada Bpk. Arif Junaidi selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Afif Noor, S.Ag.SH.,

M.Hum selaku ketua jurusan muamalah yang telah memberi izin penulis untuk membahas dan mengkaji permasalahan ini. Dr. H. Nur Khoirin M.Ag selaku dosen pembimbing I dan Raden Arfan RIfqiawan, S.E., M.S.i. selaku dosen pembimbing II yang telah banyak membantu dengan meluangkan waktu dan tenaganya demi mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan skripsi ini. Kepada seluruh staf BMT Tayu Abadi terimakasih telah membantu dan memberikan informasi yang penulis butuhkan.

Terimakasih kepada semua pihak yang telah turut andil dalam kelancaran skripsi ini. Pada akhirnya saya dengan senang hati menerima kritik dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Semoga bermanfaat.

Semarang, Mei 2017

Penulis

Anni Maghfuroh

NIM: 122311028

PEDOMAN TRANSLITERASI

Penggunaan panduan dalam Translit dari arab ke latin dalam penelitian yang penulis buat berpedoman pada SKB (Surat Keputusan Bersama) antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan Kebudayaan Republik Indonesia tertanggal 22 Januari 1988 No. 158 tahun 1987 No.0543b/u/1987, sebagai mana berikut:

1. Konsonan Tunggal

	Huruf Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan
2	ب	B
3	ت	T
4	ث	ṡ
5	ج	J
6	ح	ḥ
7	خ	Kh
8	د	D
9	ذ	Ẓ
10	ر	R
11	ز	Z
12	س	S
13	ش	Sy
14	ص	Ṣ
15	ض	ḍ

16	ط	T
17	ظ	ẓ
18	ع	‘
19	غ	G
20	ف	F
21	ق	Q
22	ك	K
23	ل	L
24	م	M
25	ن	N
26	و	W
27	ها	H
28	ء	’
29	ي	Y

2. Konsonan Rangkap

Huruf konsonan atau huruf mati yang di letakkan beriringan karena sebab dimasuki harakat *Tasydid* atau dalam keadaan *Syaddah* dalam penulisan latin ditulis dengan merangkap dua huruf tersebut. Contohnya: متعقدین

3. Ta' marbutah

Merupakan tiga ketentuan yang berkaitan dengan penulisan **ta'** Marbutah diantaranya sebagai berikut:

- a. Bila dimatikan karena berada pada posisi satu kata maka penulisan ta' marbutah dilambangkan dengan h.
- b. Bila dihidupkan karena beriringan dengan kata latin yang merupakan kata yang berangkaian (satu frasa) maka ditulis dengan ketentuan menyambung tulisan dengan menuliskan **ta'** marbutah dengan huruf **ta'** dengan menambahkan vocal. Contohnya: **نعمة الله** ditulis dengan *Ni' matullâh*.
- c. Bila diikuti dengan kata sandang *Alif* dan *Lam* dan terdiri dari kata yang berbeda maka penulisannya dengan memisah kata serta dilambangkan dengan huruf h.

4. Vocal

Harakat *fat'hah*, *kasrah* dan *dhammah* (atau bacaan dalam satu harakat) dalam pedoman transliter dilambangkan dengan:

- a. *Fat'hah* ditulis dengan huruf a, contohnya: **كتب** ditulis dengan *kataba*
- b. *Kasrah* ditulis dengan huruf i, contohnya: **ركب** ditulis *rakiba*
- c. *Dhammah* ditulis dengan huruf u, contohnya: **حسن** ditulis *hasuna*

Harakat untuk tanda baca panjang dalam pedoman transliter disebut sebagai berikut ini:

- a. Tanda baca panjang harakat atas atau dua alif disambung dengan â. Contohnya: هلال ditulis dengan *Hilâl*.
 - b. Tanda baca panjang harakat bawah atau ya' mati dilambangkan dengan î. Contohnya: علم ditulis '*Alîm*.
 - c. Tanda baca panjang harakat dhammah atau wau mati dilambangkan dengan û. Contohnya: كيف ditulis *kaifa*, حول ditulis dengan *hauula*.
5. Vocal yang berurutan dalam satu kata
- Apostrof digunakan sebagai pemisah antara huruf vocal yang berurutan dalam satu kata. Contohnya: أأنتم ditulis *a'antum*.
6. Kata sandang *Alif* dan *Lam*
- Huruf *lam* diiringi dengan huruf yang termasuk pada golongan *syamsiyah* maka dihilangkan *al* nya diganti dengan huruf *syamsiyah* tersebut seperti contoh berikut: الشمس ditulis dengan *as-Syams*. Huruf *alif lam* yang diiringi dengan huruf karimah maka penulisannya tetap mencantumkan *alif lam*nya. Contohnya: القمر ditulis *al-Qamr*.
7. Penulisan untuk kata-kata dalam suatu rangkaian kalimat, bila ditulis sesuai dengan pengucapannya ataupun penulisannya.
8. Contohnya: ذوى الفروض ditulis dengan *zawwilfuru'* atau *zawi al furûd*.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN DEKLARASI	v
HALAMAN ABSTRAK	vi
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xvi

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Telaah Pustaka	7
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	17

BAB II: AKAD *IJARAH* DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Dan Landasan Hukum <i>Ijarah</i>	19
1. Arti <i>Ijarah</i>	19

2. Landasan Syara’	22
B. Rukun Dan Syarat <i>Ijarah</i>	26
1. Rukun <i>Ijarah</i>	26
2. Syarat <i>Ijarah</i>	27
C. Macam-macam <i>Ijarah</i>	36
1. <i>Ijarah</i> atas manfaat	36
2. <i>Ijarah</i> atas pekerjaan	40
D. Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i>	40
E. Fatwa DSN Tentang Pembiayaan <i>Ijarah</i>	44
F. Implementasi <i>Ijarah</i> Pada LKS	50

BAB III: PENERAPAN AKAD *IJARAH* DI BMT TAYU

ABADI

A. Profil BMT Tayu Abadi.....	55
1. Sejarah Berdirinya KSPPS BMT Tayu Abadi ...	56
2. Visi dan Misi KSPPS BMT Tayu Abadi.....	56
3. Struktur Organisasi dan Manajemen KSPPS BMT Tayu Abadi Pati	57
B. Produk-produk KSPPS BMT Tayu Abadi.....	61
C. Pelaksanaan Akad <i>Ijarah</i> Di BMT Tayu Abadi Pati	66

**BAB IV: ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP
PENERAPAN AKAD *IJARAH* Di KSPPS BMT
TAYU ABADI PATI**

A. Pihak-pihak Yang Melakukan Akad.....	75
B. Objek <i>Ijarah</i>	77
C. Upah sewa (<i>Ujrah</i>).....	85

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91
C. Penutup.....	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara harfiah/ lughowi, Baitulmaal berarti rumah dana dan baitul tamwil berarti rumah usaha. Baitul maal ini sudah ada sejak zaman Rasulullah, berkembang pesat pada abad pertengahan. Baitulmaal berfungsi sebagai pengumpulan dana dan men-*tasyaruf*-kan untuk kepentingan sosial, sedangkan baitul tamwil merupakan lembaga bisnis bermotif keuntungan (laba). Jadi, dalam baitul maal wa tamwil adalah lembaga yang bergerak di bidang sosial, sekaligus juga bisnis mencari keuntungan.

Menurut Ensiklopedi Hukum Islam, baitulmaal adalah lembaga keuangan Negara yang bertugas menerima, menyimpan, dan mendistribusikan uang Negara sesuai dengan aturan syariat. Sementara menurut Harun Nasution, baitul maal biasa diartikan sebagai perbendaharaan (umum atau Negara). Suhrawardi K. Lubis, menyatakan baitul maal dilihat dari segi istilah fiqih adalah suatu lembaga atau badan yang bertugas untuk mengurus kekayaan Negara terutama keuangan, baik yang berkenaan dengan soal

pemasukan dan pengelolaan maupun yang berhubungan dengan masalah pengeluaran dan lain-lain.¹

BMT adalah salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang memiliki perkembangan yang cukup pesat saat ini. BMT menganut asas syariah, semua transaksi yang dilakukan harus berprinsip syariah, yaitu setiap transaksi dinilai sah apabila syarat dan rukunnya terpenuhi, apabila tidak terpenuhi maka transaksi tersebut batal. Jadi kedudukan akad sangat penting dalam penerapan prinsip-prinsip syariah dalam BMT. Selain memiliki landasan syariah, BMT juga memiliki landasan filosofis, karena BMT bukan bank syariah dan lebih berorientasi pada pemberdayaan, maka sudah tentu landasan filosofisnya berbeda dengan bank. Landasan ini dimaksudkan untuk menjadi pedoman operasional, sehingga setiap penggunaan nama BMT dari entitas bisnis yang lain, baik yang syariah maupun konvensional juga sekaligus membedakan antara Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan bank syariah.²

BMT Tayu Abadi Pati merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang menggunakan prinsip syari'ah. BMT Tayu Abadi Pati tumbuh dan berkembang diwilayah kecamatan Tayu.

¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama Edisi 1*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, h. 353-354

² Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, 2004, h. 126.

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 BMT Tayu Abadi menawarkan berbagai macam produk salah satunya adalah akad *ijarah*, merupakan fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi nasabah yang berkendala dalam membayar biaya sewa. BMT Tayu Abadi membantu membayarkan kebutuhan biaya tersebut dan nasabah mengembalikan pembiayaan dan jasanya secara angsuran atau jatuh tempo sesuai kesepakatan.

Dalam pengelolaan dana BMT Tayu Abadi belum semuanya bernuansa syariah, seperti adanya penyimpangan antara teori dan praktek dalam operasional BMT. Terutama yang berhubungan dengan penerapan prinsip-prinsip syariah dalam akad penyaluran dana kepada masyarakat. Salah satu di antaranya menyangkut kemampuan analisa fiqih sebagian besar pengelola BMT yang belum memadai, sehingga tak jarang di jumpai kasus seorang petugas BMT yang masih bingung menerapkan akad Syari'ah yang sesuai dengan kebutuhan nasabah dan rencana alokasi dana yang ditetapkan. Bahkan tak jarang petugas pembiayaan keliru menerapkan akad yang sebenarnya. Masalah-masalah tersebut disebabkan karena prinsip-prinsip syariah yang menjadi dasar rujukan dalam operasional BMT belum dipahami

dengan baik oleh sebagian besar pengelola dan adanya anggapan bahwa prinsip syariah masih sulit diterapkan sepenuhnya. Masih banyak pengelolaan BMT yang orientasi kerjanya lebih diarahkan untuk mendapatkan keuntungan dengan mengabaikan misi sosial, sehingga mengesampingkan aspek akhlaqul karimah yang menjadi bagian nilai-nilai ekonomi syariah, sehingga mereka menganggap bahwa prinsip-prinsip syariah masih relatif sulit diterapkan secara konsekuen dalam operasional BMT.³

Salah satu akad yang ada di BMT Tayu Abadi adalah Akad *ijarah*. *Ijarah* disebut akad pemindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa. Pada dasarnya, *ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/ jasa dengan membayar imbalan tertentu, berdasarkan Al-Qur'an QS. Thalaq ayat 6 yaitu

فَإِنْ أَرْضَحْنَ لَكُمْ فَأَتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya: Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya. (QS. Thalaq: 6).⁴

³ Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: UII Pres, 2002, h. 2

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, Bandung: Jumanatul Ali-Art, 2005, h. 559

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijarah* adalah akad perpindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/ upah, tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁵

BMT Tayu Abadi adalah salah satu koperasi jasa keuangan syariah yang menyalurkan pembiayaan untuk biaya sewa dan modal kerja dengan menggunakan skim *ijarah* yaitu akad atas dasar sewa-menyewa dan memakai sistem bagi hasil yaitu 25% : 75%, 25% untuk pihak BMT dan 75% untuk pihak nasabah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik membahas mengenai akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi dengan judul sebagai berikut: **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah di KSPPS Tayu Abadi Pati.**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut di atas, maka ada beberapa permasalahan yang akan penulis kaji dan teliti dalam penelitian ini. Adapun yang menjadi topik permasalahannya adalah sebagai berikut:

⁵ Adirmawan Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011, hlm. 137-138

1. Bagaimana penerapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi Pati?
2. Apakah penerapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi sudah sesuai dengan hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dalam menentukan judul skripsi ini adalah sebagai berikut

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi Pati
2. Untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum islam terhadap akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi Pati.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti yaitu melatih bekerja dan berpikir kreatif dengan mencoba mengaplikasikan teori-teori dengan praktik yang didapat selama studi.
2. Bagi pihak BMT, penelitian ini dapat memperkenalkan eksistensi BMT di masyarakat luas dan dapat memberikan informasi dan pengetahuan tambahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan usaha secara syari'ah.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka merupakan bagian terpenting dalam suatu penelitian, karena dengan telaah pustaka itu dapat diketahui hasil-hasil *research* terdahulu berkenaan dengan permasalahan-permasalahan yang serupa dan juga untuk melihat posisi penelitian ini dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu, di samping itu dengan telaah pustaka ini dimaksudkan untuk mengetahui keaslian tulisan hasil *research* ini dan untuk menghindari duplikasi. Berkaitan dengan persoalan *ijarah* sebenarnya telah banyak dilakukan penelitian oleh para peneliti terdahulu, mengingat persoalan *ijarah* bukanlah hal yang baru dalam terminologi Islam, akan tetapi bila dikaitkan dengan sistem bagi hasil penulis belum banyak menjumpai hasil riset para penulis terdahulu kecuali riset-riset di bawah ini. Adapun hasil penelitian yang mendekati permasalahan yang penulis akan teliti adalah sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ajeng Mar'atus Solihah dengan judul Penerapan Akad *Ijarah* Pada Pembiayaan Multijasa dalam Prespektif Hukum Islam (studi pada BMT Universitas Muhammadiyah Yogyakarta), Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2014. Membahas tentang BMT UMY dalam menerapkan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di mulai dengan anggota mengajukan pembiayaan yang di butuhkan, lalu BMT menyerahkan sejumlah uang yang

diperlukan untuk membiayai keperluan anggota seperti biaya pendidikan, biaya rawat inap rumah sakit dsb. Oleh karena itu praktek akad ijarah yang diterapkan dalam pembiayaan multijasa yang ada di BMT UMY kurang sesuai dengan teori *ijarah* yang ada. Melihat dari praktek yang terjadi selama ini transaksi antara BMT UMY dengan anggota adalah praktik penjaminan hutang atau pengalihan hutang yang dalam hukum islam disebut dengan hiwalah, karena dalam hal ini BMT UMY menjamin anggota untuk dapat pelayanan kesehatan dan pendidikan dengan cara anggota di beri bantuan dana pembiayaan, atau anggota mengalihkan hutangnya kepada BMT UMY dengan cara mengangsur tiap bulannya dengan biaya tambahan dari harga asal pinjaman berupa upah/ *ujrah* yang di dapatkan oleh BMT. Dalam skripsi tersebut mengkaji tentang kesesuaian dan tidak kesesuaian pembiayaan multijada pada BMT UMY dengan hukum islam.⁶

2. Penelitian yang dilakukan oleh Andri Susila dengan judul Praktik Akad Murabahah dan Akad *Ijarah* Di BMT Haniva Berbah Dalam Perspektif Fiqih Muamalah, Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2012. Skripsi ini mengkaji masalah kesesuaian akad *murabahah* dan akad *ijarah*

⁶ Ajeng Mar'atus Solihah. *Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa dalam Prespektif Hukum Islam (studi pada BMT Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)*, skripsi program SIFakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2014)

yang dilakukan di BMT Haniva dalam perspektif Fiqih Muamalah, kemudian apakah akad-akad tersebut menimbulkan wanprestasi dan bagaimana penyelesaian wanprestasi pada akad *murabahah* dan akad *ijarah* menurut fatwa Dewan Syariah Nasional. Setelah dilakukan penelitian, praktik akad di BMT Haniva dalam perspektif fikih muamalat bahwa akad *murabahah* dan akad *ijarah* belum sesuai dengan fikih muamalat, karena masih mengandung unsur *gharar*. Akad *murabahah* dan akad *ijarah* juga menimbulkan wanprestasi, karena ada cedera janji dan dalam pemesanan barang belum dicantumkan tentang umur dan pihak-pihaknya. Dalam penyelesaian wanprestasi pada akad *murabahah* dan akad *ijarah* di BMT Haniva belum mengacu pada Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, karena masih menggunakan pendekatan dengan cara musyawarah dan mufakat.⁷

3. Skripsi dari Ahmad Pahrudin dengan judul Analisis Penerapan Akad *Ijarah* Pada Pembiayaan *Ijarah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia. Penelitian tersebut membahas tentang produk pembiayaan *ijarah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia. Sistem sewa (*ijarah*) merupakan produk yang diminati oleh nasabah, karena dengan

⁷ Andri Susila. *Praktik Akad Murabahah dan akad Ijarah Di BMT Haniva Berbah Dalam Persoektif Fikih Muamalat*, skripsi program S1 Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012)

produk ini nasabah dapat mengajukan pembiayaan yang bersifat sewa barang/jasa dengan upah yang telah menjadi kesepakatan antara bank dengan nasabah. Transaksi sewa di aplikasikan untuk biaya pendidikan dan rumah sakit. Penelitian tersebut menguraikan mekanisme pembiayaan dan prinsip penilaian pembiayaan *ijarah* sehubungan dengan pembiayaan yang di ajukan. Pada pembiayaan *ijarah* ini, pihak koperasi menyerahkan keputusan pencairan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan antara penyewa dan pembeli. Bank mendapatkan keuntungan dari ujarah yang di sepakati antara bank dengan nasabah. Sedangkan nasabah mendapatkan dana untuk membayar kebutuhannya.⁸

4. Penelitian yang dilakukan oleh Misbah Abidin dengan judul Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Multijasa Dengan akad *Ijarah* Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Mitra Harmoni Semarang. Skripsi tersebut membahas tentang Pembiayaan multi jasa dengan akad *ijarah* yang diterapkan di BPRS Mitra Harmoni Semarang yaitu untuk talangan biaya jasa pendidikan, biaya jasa Kesehatan dan biaya renofasi rumah. Pembiayaan *ijarah* yang telah dipraktekkan oleh Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah

⁸ Ahmad Pahrudin, *Analisis Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Ijarah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia, Konsentrasi Perbankan Syariah Program Studi Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2014*

(BPRS) Mitra Harmoni Semarang bila ditinjau dari konsep *fiqh* ternyata sudah sah dan sesuai, hal ini dapat dilihat dari akad pembiayaan yang dipraktekkan sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan *syara'* dan dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu antara bank dengan nasabah.⁹

5. Jurnal hukum yang di susun oleh M. Fahmul Iltiham, S.HI, M.H, dengan judul Analisis Pembiayaan Talangan Haji Dengan Akad *Ijarah* Di Perbankan Syariah Terhadap Antrian Pemberangkatan Haji (Studi Kasus Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang). Jurnal tersebut membahas tentang Produk-produk perbankan syariah sangat populer dan banyak diminati adalah produk pembiayaannya. Dalam produk pembiayaan ini banyak macam-macamnya antara lain: produk pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan yang langsung dikonsumsi. Dan salah satu produk pembiayaan perbankan syariah yang dibuka untuk melayani dan mempermudah banyaknya masyarakat Indonesia yang melaksanakan ibadah haji yaitu pembiayaan talangan haji. Produk pembiayaan ini menggunakan prinsip *ijarah*. Bagi kaum muslimin kehadiran

⁹ Misbah Abidin, *Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Multijasa Dengan akad Ijarah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Mitra Harmoni Semarang*, Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang 2011.

bank syariah sebagai lembaga yang memberikan kemudahan dalam pembiayaan talangan haji sangat strategis, Produk talangan haji memiliki nilai yang strategis, akan tetapi memiliki kelemahan-kelemahan diantaranya terjadi masa tunggu yang semakin lama.¹⁰

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan sebuah penelitian metode memiliki fungsi yang sangat penting untuk menentukan dan memecahkan masalah yang diteliti. Dengan metode yang tepat akan menghasilkan karya ilmiah yang baik dan terarah. Adapun metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu metode pengumpulan data kualitatif yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Bogdan dan Taylor, sebagaimana dikutip oleh Lexy J. Moleong mendefinisikan metodologi kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati, atau penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak

¹⁰ M. Fahmul Iltiham, *Analisis Pembiayaan Talangan Haji Dengan Akad Ijarah Di Perbankan Syariah Terhadap Antrian Pemberangkatan Haji (Studi Kasus Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang)*

dapat dicapai (diperoleh) dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik atau dengan cara-cara lain dari kuantifikasi (pengukuran).¹¹

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data diperoleh. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian kasus yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara intensif, dan mendalam terhadap suatu transaksi.¹² Adapun sumber data yaitu terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.¹³ Sumber data primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah wawancara kepada pihak BMT Tayu Abadi yaitu kepada Bapak Rukanto selaku staf controlling dan kepada Bapak Ahmad Yasin selaku general manager. Dengan data ini dapat digambarkan mengenai mengenai penerapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi.

¹¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2009, hlm. 4

¹² Suharsimi Ari Kunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, Cetakan ke-12, ,2002, h. 120-125

¹³ Amirudin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Dan Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003 hlm. 30

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Umumnya, data sekunder ini sebagai penunjang data primer.¹⁴ Dalam kaitan ini data sekunder diperoleh melalui brosur, formulir pengajuan permohonan pembiayaan, ketentuan dan peraturan pembiayaan, serta struktur organisasi BMT Tayu Abadi.

3. Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan untuk mengumpulkan data. Adapun teknik pengumpulan data yang akan peneliti gunakan yaitu wawancara, kuesioner dan dokumentasi. Penjelasannya adalah sebagai berikut:

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah proses komunikasi atau interaksi untuk mengumpulkan informasi dengan cara tanya jawab antara peneliti dengan informan atau subjek penelitian.¹⁵ Untuk memperoleh data-data yang diperlukan maka peneliti melakukan wawancara kepada pihak BMT Tayu Abadi yaitu kepada Bapak Rukanto selaku staf controlling dan kepada Bapak Ahmad Yasin selaku general manager.

¹⁴Saefudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, cetakan ke-1, 1998, h. 91

¹⁵Uma Sekaran, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Salemba Empat, 2006, h. 205

b. Kuesioner (angket)

Metode kuesioner adalah suatu daftar yang berisikan rangkaian pertanyaan mengenai sesuatu masalah yang akan diteliti. Untuk memperoleh data, angket disebarakan kepada responden sebanyak 30 responden (nasabah dari BMT Tayu Abadi). Berkenaan dengan jumlah penentuan responden peneliti berpedoman pada pendapat Roscoe dalam buku *Research Methods For Business* (1982: 253) memberikan saran-saran tentang ukuran sampel untuk penelitian yaitu ukuran sampel yang layak dalam penelitian adalah antara 30 sampai dengan 500.¹⁶ Maka peneliti mengambil 30 responden yang peneliti pilih untuk menjadi sampel atas dasar pertimbangan yang sesuai dengan apa yang peneliti harapkan.

Menurut prosedur kuosioner, Peneliti menggunakan angket langsung yaitu angket yang dikirimkan kepada responden dan dijawab oleh responden. Sedangkan menurut jenis penyusunannya, peneliti menggunakan angket tipe pilihan, yaitu angket yang harus dijawab oleh responden dengan cara tinggal memilih salah satu jawaban yang sudah tersedia. Jumlah alternatif jawabannya minimal dua dan maksimal lima. Adapun tujuan dilakukan angket atau

¹⁶ Sugiono, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung: Alfabeta, 2007, h. 74

kuesioner adalah Untuk memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan penelitian dan untuk memperoleh informasi mengenai suatu masalah secara serentak.¹⁷

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi ialah sebuah cara untuk pengumpulan data dengan mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen, hasil rapat, agenda dan sebagainya.¹⁸ Dalam hal ini peneliti mengumpulkan data-data perkembangan BMT Tayu Abadi, produk-produk BMT Tayu Abadi, dan data dari brosur BMT Tayu Abadi.

4. Analisis Data

Setelah data terkumpul baik data primer atau data sekunder kemudian data tersebut di organisir sesuai dengan permasalahan yang ada, kemudian dilakukan analisa dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu metode yang digunakan terhadap suatu data yang telah dikumpulkan, kemudian diklasifikasikan, disusun, dijelaskan yakni digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang digunakan untuk memperoleh kesimpulan.¹⁹ Metode ini dimaksud untuk

¹⁷ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009, h. 76-77

¹⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006, h. 231

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *op.cit*, h. 245

membandingkan antara fakta yang dihasilkan dari penelitian akad *ijarah* kemudian dikaitkan dengan teori hukum Islam.

G. SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab, masing-masing bab membahas permasalahan yang diuraikan menjadi beberapa sub bab. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas serta mempermudah dalam pembahasan, secara global sistematika skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian skripsi, telaah pustaka, metode penelitian skripsi dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : KONSEP DASAR TENTANG IJARAH

Bab ini menjelaskan tentang pengertian dan landasan hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*, macam-macam *ijarah*, fatwa DSN tentang *ijarah*, implementasi *ijarah* pada Lembaga Keuangan Syariah, dan aplikasi akad *ijarah* pada Lembaga Keuangan Syariah.

BAB III : PRAKTEK AKAD IJARAH DI KSPPS BMT TAYU ABADI

Bab ini membahas mengenai sejarah perkembangan BMT Tayu Abadi, Struktur Organisasi BMT Tayu

Abadi, produk yang ada dalam BMT Tayu Abadi Pati, praktik akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi.

BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD IJARAH DI KSPPS BMT TAYU ABADI PATI

Bab ini merupakan bab analisis, yang meliputi analisis terhadap praktek penerapan akad *ijarah* serta menganalisis tinjauan hukum islam terhadap akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi Pati.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir, penutup dari skripsi yang berisi tentang kesimpulan, saran-saran, dan penutup.

BAB II

AKAD IJARAH DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Dan Landasan Hukum Ijarah

1. Arti Ijarah

Ijarah secara bahasa memiliki dua arti, *ijarah* merupakan isim masdar dari lafadz *يؤجر . أجر* berarti memberi hadiah/ upah.

Sedangkan dalam arti lain *ijarah* berasal dari lafadz *الاجار* yang berarti sewa-menyewa.¹ Sedangkan menurut terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut:

a. Ulama Hanafi mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut:

عقد على منافع بعوض

Artinya: Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan/ fee/ penukar manfaat.

b. Ulama Asy-Syafi'iyah:

عقد على منفحة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل

والإباحة بحوض معلوم

Artinya: Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

¹ Mohammad nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015, h. 69

c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah:

تمليك منافع شيء مباحة مدّة معلومة بحوض

Artinya: Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.

Ada yang menerjemahkan *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah-mengupah) yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa yakni mengambil manfaat dari barang. Juhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.

Menanggapi pendapat di atas, Wahbah Al-Juhaili mengutip pendapat Ibnu Qayyim dalam I'lam Al-Muwaqi'in bahwa manfaat sebagai asal *ijarah* sebagaimana ditetapkan ulama fiqh adalah asal fasid (rusak) sebab tidak ada landasannya, baik dari Al-Quran, As-Sunah, ijma' maupun qiyas. Menurutnya, benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit, asalnya tetap ada, misalnya pohon yang mengeluarkan buah, pohonnya tetap ada dan dapat dihukumi manfaat, sebagaimana dibolehkan dalam wakaf untuk mengambil manfaat dari sesuatu atau sama juga dengan barang pinjaman yang diambil manfaatnya. Dengan demikian, sama saja antara arti manfaat secara umum dengan

benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit, tetapi asalnya tetap ada.

Adapun *Ijarah* menjadi fasakh (batal) dengan hal, sebagai berikut:

- a) Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
- b) Rusaknya barang yang disewakan.
- c) Rusaknya barang yang diupahkan (Ma'jur 'alaih), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).
- d) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh. Seperti jika masa *Ijarah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.
- e) Penganut-penganut mazhab Hanafi berkata, boleh memfasakh *ijarah*, kecuali adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang,

kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas atau bangkrut maka ia berhak memfasakh *ijarah*.²

2. Landasan Syara'

Hampir semua ulama ahli fiqih sepakat bahwa *ijarah* disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail Ibn Aliah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan beralasan bahwa *ijarah* adalah jual-beli kemanfaatan yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan jual beli.

Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijarah* tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat).

Jumhur ulama berpendapat bahwa landasan *ijarah* disyariatkan berdasarkan Al-Quran, As-Sunah, dan ijma'.

a. Al-Quran

1. Qs. Al-baqarah ayat 233 yang berbunyi:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ
مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُورِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.

² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 3*, Bandung, PT.Al Ma'arif, 1987, h. 29

Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.³

2. Qs. Al-zukhruf ayat 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سُوخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.⁴

3. Qs. Al-qashash ayat 26

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

³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, Bandung: Jumanatul Ali-Art, 2005, h. 37

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, Bandung: Jumanatul Ali-Art, 2005, h. 491

baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".⁵

b. As-Sunnah

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW. bersabda: “berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (HR. Bukhari dan Muslim)

وعن ابن عمر ان النبي صلى الله عليه وسلم قال: اعطوا
الاجير اجره قبل ان يجف عرقه. (رواه ابن ماجه)

Artinya: Dari Ibnu Umar r.a. ia berkata bahwa Rasulullah SAW. bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah).⁶

وَعَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : اِحْتَمَمَ النَّبِيُّ وَأَعْطَا
الْحِجَّامَ أَجْرَهُ، وَلَوْ كَانَ سُحْتًا لَمْ يُحْطَ بِهِ (رواه احمد والبخارى)

Artinya: Dan dari Ibnu Abbas r.a. ia berkata: Nabi saw pernah berbekam dan ia memberi upah kepada tukang bekam itu. Seandainya yang demikian terlarang, niscaya dia tidak akan memberinya. (Riwayat Ahmad dan Bukhari).⁷

⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, Bandung: Jumanatul Ali-Art, 2005, h. 388

⁶ Al-Hafidh Ibnu Hajar Asqalany, *Tarjamah Bulughul Maram*, h. 336, hadist ke- 875

⁷ Imam Syaukani, *Nailul Authar*, juz 4, h. 1870, hadist ke- 3074

كُنَّا نَكْرِ الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِ مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا بِذَهَبِ أَوْوَرِقِ

Artinya: Dalam kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak. (Riwayat Ahmad dan Abu Dawud).

c. *Ijma'*

Umat islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. 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, akan tetapi hal itu tidak dianggap. 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 berkecukupan hidup tanpa berijarah 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. *Ijarah* merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia Oleh sebab itu para ulama menilai bahwa *Ijarah* itu merupakan suatu hal yang diperbolehkan.⁸

B. Rukun Dan Syarat Ijarah

1. Rukun *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*. Adapun menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* ada 4 yaitu:

a. *Aqid* (orang yang akad) yaitu pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa/ pengguna jasa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan/ pemberi jasa (*mu'jir*).

b. *Shighat*

Yakni ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara

⁸ Rachmat Syafei, *fiqih Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2011, h. 121-124

verbal atau dalam bentuk lain. Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada ijab dan qabul, dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa. *Shighat* ijab dan qabul adalah suatu ungkapan antara dua orang yang menyewakan suatu barang atau benda.⁹

- c. *Ujrah* (uang sewa atau upah)
Ujrah harus ditentukan di awal dan di sepakati kedua belah pihak.
- d. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

2. Syarat *Ijarah*

Seperti halnya dalam akad jual beli, syarat-syarat *ijarah* ini juga terdiri atas 4 jenis persyaratan, yaitu:

a. Syarat Terjadinya Akad (Syarat *In'iqad*)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan *adiq*, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal dan *mumayyiz* menurut hanafiyah, dan *baligh* menurut syafi'iyah dan hanabilah. Dengan demikian akad *ijarah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih di bawah umur. Menurut malikiyah, *tamyiz*

⁹ Hasbi Ash-Shiddiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001, h. 27

merupakan syarat dalam sewa-menyewa dan jual beli. Sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian, apabila anak yang mumayyiz menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungannya menunggu izin walinya.

b. Syarat Kelangsungan Akad (*Nafadz*)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila si pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiyah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.

c. Syarat Sahnya Akad

Untuk sahnya *ijarah* harus dipenuhi syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qud alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*), dan akadnya sendiri.¹⁰ Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

¹⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, h. 321-322

1) Kerelaan kedua belah pihak

Sebagaimana syarat transaksi muamalah lainnya, bahwa kedua belah pihak tidak boleh ada unsur keterpaksaan dalam melakukan akad *ijarah*. Berdasarkan surat An-nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ بِيحَارَةً 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 yang batil, 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) Objek akad

Manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai. Kejelasan tentang objek akad *ijarah* bisa dilakukan dengan menjelaskan:

a. Penjelasan objek manfaat

Penjelasan objek manfaat adalah dengan mengetahui benda yang disewakan. Apabila seseorang mengatakan “saya sewakan kepadamu salah satu dari dua rumah ini” maka akad *ijarah* tidak sah, karena rumah yang mana yang akan disewakan belum jelas. Menurut pendapat ulama Hanafiyah yang masyhur, yaitu perkataan Abu Hanifah dan Abu Yusuf, tidak boleh seseorang menyewa sungai kering atau tempat tertentu untuk mengalirkan air guna mengairi air guna mengairi tanahnya. Karena ukuran banyak sedikitnya air yang dialirkan ke sungai tersebut adalah berbeda. Air dalam jumlah banyak dapat membahayakan sungai itu. Sesuatu yang berbahaya tentu saja dikecualikan dalam akad secara tidak langsung. Sedangkan jumlah sedikitnya air tidak memiliki ukuran yang tepat. Dengan demikian, tempat akad tersebut statusnya tidak jelas. Adapun menurut Muhammad, hukumnya adalah boleh. Hal yang menghalangi dibolehkannya akad adalah ketidakjelasan tempat dan ketidakjelasan tempat dan ketidakjelasan itu sudah hilang dengan penentuan.

b. Penjelasan masa waktu

Penjelasan tentang masa waktu diperlukan dalam kontrak. Misalnya, rumah tinggal berapa bulan atau tahun, atau kendaraan misalnya berapa hari disewa. *Ijarah*

hukumnya sah, baik dalam waktu yang panjang maupun pendek. Ini adalah pendapat mayoritas ulama, termasuk ulama syafi'iyah dalam pendapat yang shahih. Mereka mengatakan bahwa akad *ijarah* adalah sah dalam waktu yang diperkirakan bahwa barang tersebut masih eksis menurut pandangan para ahli. Masa penyewaan tidak ada batas terlamanya karena tidak ada ketentuannya dalam *syar''i*.

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan penentuan masa permulaan *ijarah*. Jika sebuah akad *ijarah* tidak disebutkan masa permulaan penyewaan, maka waktu yang mengikuti akad adalah dianggap waktu permulaan yaitu setelah akad terjadi. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa penentuan masa awal akad adalah syarat yang harus disebutkan dalam akad. Karena dengan tidak adanya penentuan menyebabkan ketidakjelasan waktu sehingga objek akad *ijarah* pun menjadi tidak jelas.

c. Penjelasan objek kerja

Penjelasan objek kerja dalam penyewaan tenaga kerja adalah sebuah tuntutan untuk menghindari ketidakjelasan. Hal itu karena ketidakjelasan objek kerja dapat menyebabkan perselisihan dan mengakibatkan rusaknya akad. Jika ada orang menyewa seseorang pekerja tanpa menyebutkan objek kerjanya maka akadnya tidak sah.

Perlunya penjelasan objek kerja bagi para tenaga kerja kolektif dengan menunjukkan atau menentukannya atau dapat pula dengan penjelasan jenis tipe, kadar dan sifatnya. Apabila seseorang menyewa pekerja untuk menggali sumur, maka harus dijelaskan kepadanya mengenai lokasi, kedalaman, dan lebar sumur tersebut karena penggalian sumur berbeda-beda sesuai perbedaan kondisi.

d. Penentuan waktu dan objek kerja sekaligus

Jika diharuskan adanya penentuan waktu dalam penyewaan manfaat barang, seperti dalam menyewakan rumah dan lainnya, dan diharuskan pula adanya penentuan objek kerja dalam penyewaan atas pekerjaan (sewa tenaga).

Menurut ulama Hanafiyah, penentuan jenis kerja dalam penyewaan manfaat barang tidak disyaratkan. Sehingga apabila ada orang menyewakan rumah atau toko dan tidak menyebutkan apa yang akan ia kerjakan didalamnya, maka hukumnya boleh. Penyewa boleh menempatnya bersama orang lain, mengizinkan orang lain tinggal di situ dengan akad sewa atau pinjaman. Hanya saja ia tidak menggunakannya untuk hal yang dapat merusak rumah tersebut.

Menurut Abu Hanifah, jika batas waktu telah ditentukan, maka menentukan objek kerjanya tidak diperbolehkan. Sedangkan menurut ash-Shahiban,

diperbolehkan menentukan keduanya bersamaan. Hanabilah berpendapat bahwa apabila akad sewa terjadi pada suatu pekerjaan, seperti pembangunan dinding, menjahit baju, atau membawakan barang ke tempat tertentu, maka jika sesuatu yang disewa memiliki kemampuan yang jelas, maka dibolehkan menentukan masa dan objek kerjanya. Hal itu karena barang yang disewa memiliki kemampuan kerja yang dapat dihitung manfaatnya. Sedangkan jika sesuatu yang disewa tidak memiliki kemampuan kerja, seperti rumah dan tanah, maka hanya boleh menentukan masanya saja.

Menurut ulama Malikiyah dan Syafi'iyah dalam pendapat paling shahihnya, tidak boleh dalam penyewaan atas pekerjaan, seperti manjahit baju dan sebagainya, menggabungkan antara waktu dan objek kerja. Oleh karena itu, tidak sah menentukan kepada penjahit batasan waktu, seperti sehari, seminggu, dan sebagainya. Jika terjadi, maka akad ijarahnya menjadi batal. Hal itu karena tindakan tersebut menyebabkan gharar dengan adanya kemungkinan objek tersebut tidak selesai dalam jangka waktu yang ditentukan.¹¹

¹¹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Ihsani, 2011, h. 391-395

- 3) Barang yang disewakan dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria syara' dan realita.

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'. Apabila barang itu tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan

- 4) Sesuatu yang di sewakan itu dapat diserahkan baik barangnya maupun 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.

- 5) Manfaat dari barang yang di sewakan merupakan mubah bukan haram.

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.¹²

d. Syarat Mengikatnya Akad *Ijarah* (Syarat *Luzum*)

Agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat:

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (aib) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat (aib) yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya. Misalnya, sebagian rumah yang akan disewa runtuh, kendaraan yang dicarter rusak atau mogok.
- 2) Tidak terdapat udzur (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Misalnya udzur pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat udzur, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad, ini menurut Hanafiyah. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal karena udzur, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.

¹² Muhammad Ridwan, *Kontruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007, h. 52-53

C. Macam-macam *Ijarah*

Ijarah ada 2 macam yaitu:

1) *Ijarah* atas manfaat (sewa-menyewa)

Akad sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti: rumah untuk tempat tinggal, mobil untuk kendaraan atau angkutan, pakaian dan perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan.

Cara menetapkan hukum akad *ijarah* yaitu: Menurut hanafiyah dan malikiyah, ketentuan hukum akad *ijarah* (sewa-menyewa) berlaku sedikit demi sedikit atau setahap demi setahap, sesuai dengan timbulnya objek akad yaitu manfaat. Hal ini karena manfaat dari suatu benda yang disewa bisa dipenuhi sekaligus, melainkan sedikit demi sedikit. Akan tetapi, menurut syafi'iyah dan hanabilah ketentuan hukum akad *ijarah* (sewa-menyewa) itu berlaku secara kontan sehingga masa sewa dianggap seolah-olah seperti benda yang tampak. Sebagai akibat dari perbedaan antara hanafiyah dan malikiyah di satu pihak dan syafi'iyah serta hanabilah di pihak lain, timbul perbedaan antara dalam masalah berikutnya:

a) Hubungan antara uang sewa dengan akad

Menurut syafi'iyah dan hanabilah, uang sewa (*ujrah*) dapat dimiliki dengan semata-mata telah dilakukannya akad, karena *ijarah* adalah akad *mu'awadhah* yang apabila tidak dikaitkan dengan syarat, secara otomatis menimbulkan hak milik atas kedua imbalan (manfaat dan sewa) begitu akad selesai, persis seperti timbulnya hak milik dalam jual beli.

Menurut hanafiah dan malikiyah, uang sewa tidak bisa dimiliki hanya semata-mata dengan akad saja, melainkan diperoleh sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang diterima. Dengan demikian, *mu'jir* (orang yang menyewakan) tidak bisa menuntut uang sewa sekaligus, melainkan berangsur. Hal tersebut dikarenakan *mu'awadhah* yang mutlak tanpa syarat, apabila kepemilikan dalam salah satu barang yang ditukarkan belum tetap maka imbalan yang lain juga belum bisa diterima, karena dalam hal ini dituntut adanya keseimbangan antara hak masing-masing pihak.

b) Penyerahan barang yang disewakan setelah akad

Menurut hanafiah dan malikiyah, *mu'jir* diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada *musta'jir* setelah dilakukannya akad, dan ia tidak boleh menahannya dengan tujuan untuk memperoleh pembayaran uang sewa. Hal tersebut dikarenakan sebagaimana telah disebutkan di atas, menurut mereka upah tidak wajib dibayar hanya semata-mata

karena akad, melainkan karena diterimanya manfaat, sedangkan pada waktu akad manfaat itu belum ada. Manfaat baru diterima sedikit demi sedikit setelah barang yang disewa mulai digunakan.

c) *Ijarah* dikaitkan dengan masa yang akan datang

Menurut hanafiah, malikiyah dan hanabilah, *ijarah* boleh disandarkan kepada masa yang akan datang. Misalnya, kata orang yang menyewakan: “saya sewakan rumah ini kepada anda selama satu tahun, dimulai bulan januari 2008” sedangkan akad dilakukan pada bulan november 2007. Hal tersebut dikarenakan akad *ijarah* itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya *ma'qud* alaih yaitu manfaat. Dengan demikian, objek akad yang berupa manfaat itu seolah-olah benda yang berdiri sendiri, dan menyandarkan jual beli kepada sesuatu yang belum ada hukumnya tidak sah.

Cara memanfaatkan barang sewaan yaitu:

a) Sewa rumah, toko, dan semacamnya

Apabila seseorang menyewa rumah, toko, atau kios, maka ia boleh memanfaatkannya sesuai dengan kehendaknya, baik dimanfaatkan sendiri atau untuk orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan kepada orang lain. Hanya saja ia tidak boleh menempatkan barang-barang atau alat-alat berat yang nantinya akan membebani dan merusak bangunan yang disewanya.

b) Sewa tanah

Dalam sewa tanah, harus dijelaskan tujuannya, apakah untuk pertanian dan disebutkan pula jenis yang ditanamnya. Apabila tujuannya tidak dijelaskan, maka ijarah menjadi *fasid*. Hal ini karena manfaat dari tanah berbeda-beda sesuai dengan perbedaan bangunan, tanaman, dan jenisnya.

c) Sewa kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan maupun kendaraan lainnya, harus dijelaskan salah satu dari dua hal, yaitu waktu dan tempat. Demikian pula barang yang akan dibawa, dan benda atau orang yang akan diangkut harus dijelaskan,

d) Memperbaiki barang sewaan

Menurut Hanafiah, apabila barang yang disewa itu mengalami kerusakan, maka yang berkewajiban memperbaiki adalah pemiliknya bukan penyewa. Hal tersebut karena barang yang disewa itu milik *mu'jir* dan yang harus memperbaiki adalah pemiliknya. Hanya saja *mu'jir* tidak bisa dipaksa untuk memperbaiki kerusakan tersebut. Apabila *musta'jir* melakukan perbaikan tanpa persetujuan *musta'jir* maka perbaikan tersebut dianggap sukarela dan ia tidak bisa menuntut penggantian biaya perbaikan. Akan tetapi, apabila perbaikan tersebut atas permintaan dan persetujuan *mu'jir* maka biaya perbaikan

bisa diperhitungkan sebagai beban yang harus diganti oleh *mu'jir*.

2) *Ijarah* atas pekerjaan (upah-mengupah)

Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijarah* untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian dan sebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajir* atau tenaga kerja. *Ajir* atau tenaga kerja ada 2 macam:

- a. *Ajir* khusus yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu. Dalam hal ini ia tidak boleh bekerja untuk orang lain selain orang yang telah mempekerjakannya. Contohnya seseorang yang bekerja sebagai pembantu rumah tangga pada orang tertentu.
- b. *Ajir mustarak* yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya. Contohnya tukang jahit, notaris, pengacar dan sebagainya.¹³

D. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, dengan meninggalnya salah satu pelaku akad. Hal itu karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki. Selain itu, karena manfaat

¹³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, h. 327- 333

dalam *ijarah* terjadi setahap demi setahap, sehingga ketika muwarrits (orang yang mewariskan) meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada, yang karenanya ia tidak menjadi miliknya dan sesuatu yang tidak dimilikinya mustahil diwariskannya. Oleh karena itu, akad *ijarah* perlu diperbaharui dengan ahli warisnya. Akan tetapi, jika wakil dalam akad meninggal, maka *ijarah*-nya tidak batal, karena akad bukan untuk wakil tetapi dia hanya orang yang melakukan akad.

Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal (fasakh) dengan meninggalnya salah satu akad, karena akadnya adalah lazim (mengikat) seperti jual beli, yaitu bahwa penyewa memiliki kepemilikan yang lazim atas manfaat barang dengan sekaligus, maka hal itu dapat diwariskan darinya. Akan tetapi, *ijarah* dapat batal dengan meninggalnya prempuan tukang menyusui atau bayi yang disusui, karena hilangnya manfaat dengan rusaknya sumbernya yaitu prempuan yang menyusui. Selain itu, karena sulitnya memperoleh *ma'quud alaih* (objek akad), karena tidak mungkin menempatkan bayi lain sebagai penggantinya.

Ijarah juga habis dengan adanya pengguguran akad (*iqalah*). Hal itu karena akad *ijarah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar) harta dengan harta, maka dia

memungkinkan untuk digugurkan seperti jual beli. *Ijarah* habis dengan rusaknya barang yang disewakan jika spesifik, seperti rumah atau binatang tunggangan atau rusaknya barang yang dijadikan sebab sewa seperti baju yang disewakan untuk dijahit atau diputihkan karena tidak mungkin mengambil *ma'quud alaih* setelah barang itu rusak, sehingga tidak ada gunanya melanjutkan akad. Adapaun *ijarah* atas binatang tunggangan yang tidak spesifik untuk membawa barang atau ditunggangi, kemudian penyewa menerima binatang tersebut dan kemudian binatangnya mati, maka *ijarah*-nya tidak batal. Orang yang menyewakan wajib mendatangkan binatang yang lainnya untuk membawa barang dan dia tidak dapat mem-fasakh akad. Hal itu karena *ijarah* terjadi untuk manfaat dalam tanggungannya dan orang yang menyewakan tidak sulit untuk memenuhi kewajibannya dalam akad yaitu membawa barang ke tempat tertentu. Ini merupakan kesepakatan madzhab-madzhab empat.

Imam Zaila'i berkata dengan mengambil pendapat Muhammad Ibnul Hasan, "menurut pendapat yang paling shahih bahwa *ijarah* tidak batal dalam masalah-masalah ini, karena manfaat-manfaatnya yang telah hilang dapat dimungkinkan kembali lagi". Secara eksplisit, pendapat ini adalah paling shahih menurut ulama Hanafiyah yaitu bahwa *ijarah* tidak batal dengan sebab kekuatan yang memaksa,

seperti hancurnya seluruh rumah. Hal ini berdasarkan kitab ad-Durrul Mukhtaar dan dikuatkan oleh perkataan Ibnu Abidin, “jika rumahnya hancur, maka seluruh upahnya hilang (gugur) dan *ijarah*-nya tidak batal selama penyewa tidak membatalkannya. Ini adalah pendapat yang paling shahih. Ibnu Abidin menambahkan, “penyewa memiliki hak membatalkannya tanpa kehadiran orang yang menyewakan jika seluruh rumah yang disewakan hancur. akad *ijarah* ini tidak batal selama dia tidak membatalkannya. Ini adalah pendapat yang shahih. Hal itu karena memungkinkannya untuk mendirikan tenda di atasnya.

Ijarah juga habis dengan sebab habisnya masa *ijarah* kecuali karena udzur, karena sesuatu yang ditetapkan sampai batas tertentu maka ia dianggap habis ketika sampai pada batasnya itu. Oleh karenanya, akad *ijarah* menjadi batal dengan sebab habisnya masa *ijarah* kecuali jika di sana terdapat udzur, seperti masa *ijarah* habis dan tanah yang disewa terdapat tanaman yang belum dapat dipanen. Dalam hal ini tanaman tersebut dibiarkan sampai bisa dipanen dengan kewajiban membayar upah umum. Habisnya *ijarah* dengan sebab habis masanya secara global adalah pendapat yang disepakati oleh para fuqaha.

E. Fatwa DSN Tentang Pembiayaan *Ijarah*

Adapun menurut Fatwa DSN Nomor 09/DSN/ MUI/ IV/ 2000, 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.¹⁴

Sewa atau *ijarah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana untuk membiayai pembelian aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.¹⁵

Fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI dengan Fatwa Nomor 09/ DSN/ MUI/ IV/ 2000 antara lain memberikan penjelasan terkait:

¹⁴ Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktik*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, h. 79

¹⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, h. 101

1. Rukun dan Syarat *Ijarah*:
 - a. *Sighat ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa persyaratan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
 - b. Pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa/ pemberi jasa dan penyewa/ pengguna jasa.
 - c. Objek akad ijarah yaitu manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.
2. Ketentuan Objek *Ijarah*:
 - a. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaa barang atau jasa.
 - b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
 - c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
 - d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
 - e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 - f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

- g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah.
 - h. Pembayaran sewa atau upah boleh termasuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
 - i. Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.
3. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*:
- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - 1. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - 2. Menanggung biaya pemeliharaan barang
 - 3. Manjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan
 - b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - 1) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak).

- 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - 3) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
4. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁶

Berdasarkan objeknya, *ijarah* terdiri dari: (1) *ijarah* di mana objeknya manfaat dari barang, seperti sewa mobil, sewa rumah, dan sebagainya. (2) *ijarah* di mana objeknya adalah manfaat dari tenaga seorang seperti jasa konsultan. Pengacara, buruh, kru, jasa guru/dosen, dan sebagainya.

Pendapat yang diterima dari transaksi *ijarah* disebut *ujrah*. *Al-ujrah* adalah imbalan yang diperjanjikan dan dibayar oleh pengguna manfaat sebagai imbalan atas manfaat yang diterimanya.

¹⁶ Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010, h. 186-187

Aplikasi *ijarah* dalam perbankan (Agustianto,2008), dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Jika diterapkan dalam perbankan islam, maka bank Islam bertindak sebagai *muajjir* (pemberi sewa) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*).
- b. Dalam praktik perbankan islam tahapan ideal *ijarah* adalah
 - 1) Nasabah menjelaskan kepada bank bahwa ia ingin menyewa suatu aset dan mampu membawa sewa secara periodik.
 - 2) Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan aset itu kepada nasabah.
 - 3) Bank membeli atau menyewa aset yang dibutuhkan nasabah
 - 4) Bank membuat perjanjian *ijarah* dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan aset itu untuk dimanfaatkan.
 - 5) Nasabah membayar sewa setiap bulan yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan.
 - 6) Bank melakukan penyusutan terhadap aset. Biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba rugi.

- 7) Di akhir masa sewa, nasabah mengembalikan aset tersebut kepada bank.¹⁷
- c. Sub- lease/ *ijarah muwazy*
- 1) Menyewakan barang kepada pihak ketiga, hukumnya dibolehkan apabila pemilik barang mengizinkannya. Apabila pemilik aset tidak mengizinkannya, maka penyewaan kepada pihak ketiga tidak dibolehkan.
 - 2) Sering kali nasabah membutuhkan kontrakan rumah atau rumah toko, atau gedung, sedangkan mereka tidak mampu membayar ujuhnya di muka sekaligus, tetapi secara cicilan perbulan mereka mapu. Nasabah tersebut dapat menghubungi bank Islam untuk mendapatkan pembiayaan sewa rumah tersebut.
 - 3) Bank Islam dan BMT dapat menjadikan konsep ini sebagai produk. Caranya: Bank menyewa sebuah aset, kemudian menyewakannya kembali kepada nasabah secara cicilan. Prosesnya ialah setelah negosiasi, bank Islam menyewa aset tersebut misalnya Rp 10 juta

¹⁷ Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktik*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, h. 82-83

setahun. Selanjutnya, bank menyewakan kembali kepada nasabah Rp 1.000.000 perbulan. Dengan demikian, bank mendapat margin sewa Rp 2 juta.

F. Implementasi *Ijarah* Pada Lembaga Keuangan Syariah

- a. Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh.
- b. Obyek sewa meliputi: Properti, alat transportasi, alat-alat berat, dan Multijasa (pendidikan, kesehatan, Ketenagakerjaan dan kepariwisataan dan lain-lain).
- c. Spesifikasi obyek sewa
 - 1) Jumlah, ukuran, dan jenis obyek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad.
 - 2) Objek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah.
 - 3) Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya.
- 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 mewakili kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah.

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 perjanjian atau kelalaian nasabah

f. Sewa (*ujrah*)

- 1) Nasabah membayar *ujrah* harus sesuai dengan kesepakatan.
- 2) Besarnya sewa (*ujrah*) harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan prosentase.
- 3) Besarnya sewa dapat ditinjau sesuai dengan kesepakatan.
- 4) Apabila periode pembayaran nasabah kurang dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan bank setiap pembayaran sewa.
- 5) Dalam hal periode pembayaran nasabah lebih dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan secara proposional sesuai jangka waktu.

- 6) Apabila objek sewa bukan milik bank, maka pendapatan bank merupakan selisih antara harga perolehan sewa dengan harga sewa.¹⁸

G. Fatwa Tentang Ketentuan Review *Ujrah* Pada Lembaga Keuangan Syariah

1. Ketentuan Umum:

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

- a. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
- b. Review *ujrah* adalah peninjauan kembali terhadap besarnya *ujrah*.
- c. Dalam akad *ijarah* antara LKS dengan nasabah setelah periode tertentu.

2. Ketentuan Hukum:

- a. Review *ujrah* boleh dilakukan antara para pihak yang melakukan akad *ijarah* apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - 1) Terjadi perubahan periode akad *ijarah*

¹⁸ DR. Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2009, h. 131-133

- 2) Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak.
 - 3) Disepakati oleh kedua belah pihak
- b. Review atas besaran *ujrah* setelah periode tertentu:
- 1) *Ujrah* yang telah disepakati untuk suatu periode akad *ijarah* tidak boleh dinaikkan.
 - 2) Besaran *ujrah* boleh ditinjau ulang untuk periode berikutnya dengan cara yang diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
 - 3) Peninjauan kembali besaran *ujrah* setelah jangka waktu tertentu harus disepakati kedua pihak sebelumnya dan disebutkan dalam akad.
 - 4) 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.
3. Ketentuan Penutup:
- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah atau

Pengadilan Agama setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁹

¹⁹ Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010, h. 191-192

BAB III

PENERAPAN AKAD IJARAH DI KSPPS TAYU ABADI PATI

A. Profil KSPPS BMT Tayu Abadi Pati

1. Sejarah Berdirinya KSPPS Tayu Abadi Pati

Berawal dari konsep yang merupakan ide oleh beberapa orang dalam sebuah forum, muncul pemikiran untuk membentuk sebuah Lembaga Keuangan Syariah. Alhamdulillah keinginan baik itu mendapat sambutan yang beraneka ragam. Sebagian menyambut dengan antusias dan sebagian lagi pesimis akan keberhasilan konsep tadi. Namun hal itu tidak mengurangi semangat dari teman-teman yang yakin bahwa Lembaga Keuangan Syariah adalah sarana untuk mengembangkan ekonomi umat. Pada bulan Juni 2006 impian tersebut berusaha diwujudkan. Pasar Tayu adalah pangsa pasar pertama dan terus berkembang sampai sekarang. Pada Bulan Agustus 2007 BMT Tayu Abadi telah resmi berdiri dengan akta pendirian Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) dan disahkan oleh Menteri Koperasi, Pengusaha Kecil dan Menengah dengan Badan Hukum No. 241/BH/XIV.17/2007. Kemudian pada tanggal 14 Desember 2015 KJKS Tayu Abadi telah melakukan perubahan anggaran dasar menjadi KSPPS BMT Tayu Abadi. Sedangkan alamat Kantor pusat KSPPS BMT Tayu Abadi yaitu Jl. Yos Sudarso No. 379 Desa Sambiroto Tayu Pati, sedangkan kantor cabangnya yaitu Jl.

Tayu Jepara km. 20 Mojo Cluwak Pati kantor pusatnya alamat dan Jl. Ronggokusumo Sekarjalak Margoyoso Pati.

2. Visi dan Misi KSPPS Tayu Abadi Pati

Dalam rangka mendorong KSPPS Tayu Abadi untuk tumbuh dan berkembang sesuai lembaga keuangan yang professional, mandiri dan melayani anggota berdasarkan prinsip-prinsip Koperasi, maka harus mempunyai visi, misi dan tujuan, penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. Visi

Menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syariah yang amanah, Profesional dan Mandiri.

2. Misi

- a. Memberikan pelayanan secara professional kepada masyarakat
- b. meningkatkan kesejahteraan anggotan dan karyawan
- c. Berpartisipasi dalam meningkatkan ekonomi masyarakat

Misi BMT tersebut diharapkan bisa membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian dan struktur masyarakat yang adil berkemakmuran serta berkeadilan berlandaskan Syariah. Misi BMT bukan semata-mata mencari keuntungan dan penumpukan laba modal pada segolongan orang kaya saja, tetapi lebih berorientasi pada pendistribusian laba yang merata dan adil. Sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Masyarakat ekonomi kelas bawah harus

didorong untuk berpartisipasi dalam modal melalui simpanan penyertaan modal, sehingga mereka dapat menikmati hasil-hasil BMT.¹

3. Struktur Organisasi dan Manajemen KSPPS Tayu Abadi Pati

Struktur organisasi BMT menunjukkan adanya garis wewenang dan tanggung jawab, serta cakupan bidang pekerjaan masing-masing. Struktur ini menjadi sangat penting supaya tidak terjadi benturan pekerjaan serta memperjelas fungsi dan peran masing-masing bagian dalam organisasi. Tentang saja masing-masing BMT dapat memiliki karakteristik tersendiri, sesuai dengan besar kecilnya organisasi. Namun demikian, struktur organisasi minimal dalam setiap BMT terdiri sebagai berikut:

- a. Dewan Pengawas syariah: 1)KH Habib Kholil, Lc 2)H. Dedi Lesmana, Lc
- b. Pengurus terdiri dari : Ketua: Kunarto, S.pd
Sekretaris: Eko Srianto, AMK
Bendahara: Drs. Murdaka, Apt
- c. Pengawas: Koordinator: H. Agus Sugeng R, SE. AK
Anggota: 1. H. Sutrisno, ST. MM
2. Muhsin SM, SS. MPI

¹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Rukanto selaku Satf Controlling BMT Tayu Abadi Pada 11 November 2016

d. Pengelola

No	Nama	Tgl masuk	Jabatan
1	Ahmad Yasin, SE	1 juni 2006	General manager
2	Rukmawati	1 juni 2006	M. adm dan keuangan
3	Rukanto	18 sep 2008	Staf controlling
4	Rini Diah A.	19 sep 2008	Teller
5	Solikatun	18 sep 2008	Administrasi pembayaran
6	M Zaki Niam	5 januari 2011	Marketing
7	Eko Nofianto	12 mei 2011	Marketing
8	Permadi Novianto	12 mei 2011	Marketing

Keterangan:

1. *Musyawarah* Anggota Tahunan

Musyawarah ini dilaksanakan setiap satu tahun sekali, yang dihadiri oleh semua anggota atau perwakilannya. *Musyawarah* ini merupakan kekuasaan tertinggi dalam sistem manajemen BMT dan berhak memutuskan:

- a. Pengesahan atau perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga organisasi.

- b. Pemilihan, pengangkatan dan sekaligus pemberhentian pengurus dan pengawas, baik pengawas Syariah maupun manajemen.
 - c. Penetapan anggaran pendapatan dan belanja BMT selama satu tahun.
 - d. Penetapan visi dan misi organisasi
 - e. Pengesahan laporan pertanggungjawaban pengurus tahun sebelumnya.
 - f. Pengesahan rancangan program kerja tahunan.
2. Dewan Pengurus

Dewan pengurus BMT pada hakikatnya adalah wakil dari anggota dalam melaksanakan hasil keputusan musyawarah tahunan. Oleh karenanya, pengurus harus sapat menjaga amanah yang telah dibebankan kepadanya. Amanah ini nantinya akan dipertanggungjawabkan kepada anggota pada tahun berikutnya. Masa kerja pengurus sangat tergantung pada kepentingan organisasi. Artinya BMT dapat menetapkan masa kerjanya 2, 3, 4 atau 5 tahun. Secara umum fungsi dan peran serta tanggung jawab pengurus dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Perencanaan

Dewan pengurus berfungsi menyusun perencanaan, baik jangka panjang maupun jangka pendek, baik keuangan maupun non keuangan, sehingga diperlukan

pengurus yang memiliki wawasan luas, pengetahuan, dan pengalaman bisnis, serta rasa optimis yang tinggi.

b. Personifikasi badan hukum

Dewan pengurus merupakan personifikasi BMT baik di muka maupun di luar pengadilan sesuai dengan keputusan musyawarah anggota. Pengurus pula yang paling bertanggung jawab terhadap pelaksanaan AD/ ART organisasi.

c. Penyediaan sumber-sumber yang diperlukan

Dewan pengurus harus mengusahakan berbagai sumber yang diperlukan agar BMT dapat berjalan dengan baik.

d. Personalia

Dewan pengurus pada dasarnya pemegang kuasa atas jalannya BMT, namun karena keterbatasan tenaga dan waktu, pengurus dapat mengangkat wakilnya di pengelola. Namun hal ini tidak mengurangi sedikitpun tanggungjawabnya.

e. Pengawasan

Karena pengurus telah menunjuk pengelola dalam menjalankan operasional rutin, maka fungsi pengurus yang terpenting berada pada fungsi pengawasan. Fungsi melekat pada semua lini kepengurusan. Baik secara bersama-sama maupun perbidang, pengurus harus melakukan fungsi ini secara berkala.

3. Dewan Pengawas Syariah

Dewan Pengawas Syariah memiliki tugas utama dalam pengawasan BMT terutama yang berkaitan dengan sistem Syariah yang dijalankannya. Landasan kerja dewan ini berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).

Dewan Pengawas Manajemen

4. Dewan pengawas manajemen merupakan representasi anggota terutama berkaitan dengan operasional kerja pengurus. Masa kerja pengawas sama dengan pengurus. Anggota dewan pengawas manajemen dipilih dan disahkan dalam musyawarah anggota tahunan. Setiap anggota BMT memiliki hak yang sama untuk dipilih menjadi dewan pengawas manajemen.
5. Pengelola yang terdiri dari: Manajer, Marketing, Accounting dan Kasir. Pengelola merupakan satuan kerja yang dibentuk oleh dewan pengurus.²

B. Produk-produk KSPPS BMT Tayu Abadi Pati

Berikut ini jenis-jenis produk layanan KSPPS Tayu Abadi Pati yang ditawarkan kepada nasabah, berupa produk simpanan atau tabungan dan produk pembiayaan.

² Di ambil dari dokumen BMT Tayu Abadi

1. Jenis-Jenis Produk Simpanan / Tabungan, sebagai berikut:

a. Simpanan Berhadiah dan Barokah (SI BERKAH)

Ketentuan dalam simpanan berhadiah dan barokah yaitu:

- 1) Produk simpanan ini di dasarkan pada prinsip syari'ah dengan akad *Wadi'ah Yadhamanah* dan *Mudharabah*. Simpanan ini ditujukan kepada masyarakat (Anggota) yang ingin menginvestasikan dananya jangka waktu tertentu.
- 2) Setoran rutin setiap bulan
- 3) Penerimaan uang simpanan pada saat jatuh tempo
- 4) Semua anggota yang tidak membayar 3 kali berturut-turut akan kehilangan kesempatan untuk mendapatkan hadiah.

b. Simpanan Refreshing Hati (SI REHAT)

Ketentuan dalam simpanan ini yaitu:

- 1) Setoran rutin setiap bulan
- 2) Ada jangka waktu
- 3) Uang aka diterima kembali pada saat jatuh tempo
- 4) Semua peserta mendapatkan hadiah wisata

c. Simpanan Untuk Qurban (SI QURBAN)

Ketentuan dalam SI QURBAN ini yaitu:

- 1) Setoran minimal Rp. 100.000 setiap bulan
- 2) Bagi hasil kompetitif setiap bulan
- 3) Hanya bisa diambil pada saat menjelang hari Raya Qurban.

d. Simpanan Amanah (SI AM)

Simpanan ini bertujuan untuk membantu meringankan angsuran anggota setiap bulan, besarnya setoran disesuaikan dengan jumlah angsuran anggota.³

2. Produk Pembiayaan

Selain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, KJKS BMT Tayu Abadi juga menyalurkan dana ke anggota dalam bentuk pembiayaan. Jenis-jenis atau akad pembiayaan di KJKS BMT Tayu Abadi antara lain:

1) *Mudharabah*

Mudharabah adalah salah satu akad kerjasama kemitraan berdasarkan prinsip berbagi untung dan rugi (profit and loss sharing principle), dilakukan sekurang-kurangnya oleh dua pihak, dimana pihak pertama menyediakan modal disebut *shahib al-mal*, sedangkan pihak kedua memiliki keahlian (skil) dan bertanggung jawab atas pengelolaan dana/ manajemen usaha disebut mudharib.

Secara teknis, *mudharabah* terjadi apabila pihak pertama mempercayakan modalnya kepada pihak kedua untuk dimanfaatkan sebagai bekal mengelola suatu usaha. Jika kemudian dari usaha yang dijalankan pihak kedua diperoleh keuntungan (profit), masing-masing berhak atas bagian keuntungan tersebut yang porsinya ditentukan berdasarkan

³ Diambil dari brosur BMT Tayu Abadi

kesepakatan awal pada saat dilakukan penandatanganan perjanjian, misalnya 30/70, 35/65, atau 40/60.

Dasar perjanjian *mudharabah* adalah kepercayaan, sehingga dalam kerangka pengelolaan dana oleh mudharib, shahib al-mal tidak diperkenankan melakukan intervensi dalam bentuk apapun selain hak melakukan pengawasan untuk menghindari pemanfaatan dana di luar rencana yang disepakati, serta sebagai antisipasi terjadinya kecerobohan dan kecurangan yang dapat dilakukan *mudharib*. Apabila di lapangan ditemukan bukti valid telah terjadi penyimpangan atau kecurangan oleh salah satu pihak, maka prinsip pembagian keuntungan dan kerugian di nyatakan gugur. Misalnya, mudharib sengaja melakukan tindakan-tindakan yang menurut perhitungan dapat mendatangkan kerugian, memanfaatkan dana untuk kepentingan di luar usaha yang disepakati, dan lain sebagainya. Dalam keadaan demikian bila terjadi kerugian shahib al-mal tidak dibebani tanggungjawab atas kerugian itu, dan sebaliknya. Bahkan shahib al-mal dapat melakukan upaya hukum bilamana mudharib menolak menanggung sendiri kerugian yang timbul akibat kecerobohan perbuatannya.

2) *Musyarakah*

Pada prinsipnya *musyarakah* tidak banyak berbeda dengan *mudharabah*, karena keduanya merupakan bagian dari kemitraan antara dua pihak atau lebih untuk mengelola suatu

usaha tertentu dengan pembagiaan keuntungan sesuai porsi (nisbah) yang disepakati bersama di awal perjanjian, tapi di BMT Tayu Abadi akad *musyarakah* belum di aplikasikan.

3) *Murabahah*

Adalah salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari BMT karena karakternya yang profitable, mudah dalam penerapan, serta dengan risk-factor yang ringan untuk diperhitungkan. Dalam penerapan, BMT bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang yang dibutuhkan nasabah. Mula-mula BMT membeli barang sesuai keinginan nasabah, secara langsung atau melalui wakil yang ditunjuk. Untuk selanjutnya barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga tertentu setelah ditambah keuntungan yang disepakati. Besarnya keuntungan yang diambil BMT bersifat constant dalam pengertian tidak berkembang dan tidak pula berkurang. keadaan tersebut berlangsung hingga akhir pelunasan hutang oleh nasabah kepada BMT.

Adapun mengenai pembayaran harga oleh nasabah dapat dilakukan secara penuh setelah jatuh tempo, dan dapat pula diangsur setiap periode tertentu, misalnya sebulan sekali, selama jangka waktu yang disepakati. Dalam praktiknya, *bai' bitsaman ajil* berhasil menempati hampir 80% penyaluran dana BMT.

4) *Ijarah*

Ijarah merupakan pembiayaan yang diperuntukkan bagi nasabah yang berkendala dalam membayar biaya sewa. Pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa.

5) *Qard*

Qard adalah pinjaman uang. Digunakan sebagai pinjaman talangan haji, dimana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat penyetoran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatan haji. Selain itu juga digunakan sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil dimana menurut perhitungan BMT akan memberatkan si pengusaha bila diberi pembiayaan dengan skema jual-beli, *ijarah*, maupun bagi hasil.⁴

C. Pelaksanaan Akad *Ijarah* di KSPPS Tayu Abadi Pati

Pembiayaan akad *ijarah* merupakan salah satu usaha untuk membantu nasabah yang mengalami kendala dalam pembayaran sewa. Transaksi *ijarah* ditandai adanya pemindahan manfaat. Jadi dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila

⁴ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Ahmad Yasin selaku General Manager BMT Tayu Abadi pada 14 September 2016

pada jual-beli objek transaksinya adalah barang sedangkan pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa.⁵ *Ijarah* merupakan produk finansial berbasis jual-beli karena menurut konsep keuangan Islam, *ijarah* adalah suatu bai' atau jual-beli. Yang diperjualbelikan bukan hak kepemilikan tetapi manfaat atau disebut pula sebagai hak pakai. Bagi *Ijarah* yang objeknya barang, yang diperjualbelikan adalah manfaat dari barang itu. Dalam pemahaman sehari-hari memang aneh bila disebutkan sewa-menyewa adalah jual-beli manfaat.⁶

Alur pembiayaan akad *ijarah* di mulai dari nasabah mengajukan pembiayaan ke BMT. Pada saat Pra pemberian akad, BMT melakukan analisis terdahulu terhadap calon nasabah dengan melakukan penilaian terhadap calon nasabah meliputi:

1. penilaian watak calon nasabah penerima fasilitas, terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara BMT dengan calon nasabah yang bersangkutan untuk memperoleh informasi, sehingga pihak BMT dapat menyimpulkan bahwa calon nasabah yang bersangkutan jujur, beritikad baik, dan tidak menyulitkan pihak BMT di kemudian hari.

⁵ Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2007, h. 75

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2015, h. 264

2. Penilaian kemampuan calon nasabah yaitu pihak BMT melakukan penilalian tentang keahlian nasabah dalam bidang usahanya.
3. Pihak BMT melakukan penilaian terhadap modal yang dimiliki nasabah dengan melakukan analisis terhadap posisi keuangannya baik untuk masa sekarang maupun perkiraan untuk masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan nasabah.
4. Langkah selanjutnya adalah BMT melakukan penilaian terhadap agunan, sehingga apabila nasabah kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut digunakan untuk menanggung pembayaran yang nasabah ajukan.
5. Yang terakhir yaitu penilaian terhadap proyek usaha nasabah. BMT melakukan analisis mengenai keadaan pasar baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang, sehingga dapat diketahui prospek usaha nasabah.

Ketika semua analisis tersebut terpenuhi maka BMT bisa menyetujui pembiayaan yang diajukan nasabah sesuai kebutuhan. Adapun syarat pengajuan pembiayaan akad *ijarah* sama dengan pembiayaan lainnya yaitu

1. Menjadi anggota KSPPS BMT Tayu Abadi
2. Foto copy KTP suami istri 2 lembar
3. Foto copy KK (Kartu Keluarga) 2 lembar

4. Cek fisik nomor rangka dan nomor mesin (untuk agunan sepeda motor)
5. Foto copy BPKB dan STNK masing-masing 2 lembar
6. Foto copy sertifikat 2 lembar
7. Bersedia disurvey

Mengenai prosedur pemeriksaan atau survey di BMT Tayu Abadi yaitu meliputi:

- 1) Memeriksa apakah nasabah yang mengajukan pembiayaan belum pernah mendapatkan surat peringatan (SP).
- 2) Jika belum pernah mendapatkan surat peringatan (SP) nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan.
- 3) Jika nasabah sudah pernah mendapatkan surat peringatan (SP) nasabah perlu di survey kembali untuk mendapatkan pembiayaan.
- 4) Melakukan identifikasi nasabah melalui pihak ketiga (tetangga, teman, rekan seprofesi, saudara, orang tua, ketua RT setempat dan sebagainya).
- 5) Berdasarkan identifikasi tersebut, maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewawancarai pemohon yang meliputi:
 - a. Kondisi usaha
 - b. Sistem manajemen dan keuangan

- d. Faktor-faktor yang mempengaruhi siklus produksi dan prospeknya
- 6) Melakukan pendataan terhadap barang maupun memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan kemudahan dalam penjualan.
- 7) Memeriksa barang bergerak meliputi:
 - a. Keaslian BPKB dan STNK
 - b. Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin
 - c. Kondisi fisik
 - e. Taksiran harga
 - f. Kemudahan penjualan status kepemilikan
- 8) Melakukan transaksi atau taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha.
- 9) Hasil tersebut dimuat dalam laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan/ proposal Ketentuan pemeriksaan berkas meliputi:
 - a. Memeriksa analisis usaha dan menggolongkan atau mengelompokkan pembiayaan berdasarkan model angsuran.
 - b. Menggolongkan atau mengelompokkan berdasarkan sektor yang dibiayai (perdagangan, industri, pertanian, jasa dan lain-lain).

- c. Menyertakan tanda tangan pada berkas yang sudah diperiksa.
- d. Memeriksa kelengkapan administrasi.

Setelah BMT melakukan survey, selanjutnya BMT melakukan Persetujuan Pembiayaan yang meliputi:

1. Pihak BMT telah setuju memberikan pembiayaan kepada nasabah sesuai yang sudah diajukan oleh nasabah.
2. Pihak nasabah telah setuju dan sanggup mengembalikan pembiayaan sebagai berikut:
 - a. Sistem pengembalian sesuai angsuran
 - b. Sistem angsuran
 - c. Jumlah angsuran
 - d. Tanggal jatuh tempo
 - e. Ketentuan angsuran atau pengembalian pembiayaan
3. Pihak nasabah setuju untuk membayar biaya-biaya sebagai berikut:
 - a. Biaya administrasi
 - b. Biaya materai
 - c. Biaya notaris
 - d. Biaya asuransi
4. Pihak nasabah setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak BMT yang berupa margin atau angsuran

pokok sebesar estimasi margin keuntungan pada lampiran angsuran yang perinciannya.

5. Kedua belah pihak setuju mengakhiri persetujuan ini, bila pihak nasabah telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan serta kewajiban lainnya kepada BMT.
6. Guna menjamin kepastian keamanan pembiayaan yang diberikan dan untuk menunjukkan kesungguhan serta niat baik dari nasabah, maka nasabah sepakat menyerahkan barang, surat berharga atau benda kepercayaan lainnya.

Berikut adalah hasil angket yang di sebarakan penulis kepada para nasabah:

No	Nama responden	Pinjaman	Jangka waktu	Akad
1	Bpk. Nur Salim	50.000.000	24 bulan	Murabahah
2	Bu Sutiah	5.000.000	12 bulan	Murabahah
3	Bu Suratmi	10.000.000	12 bulan	Ijarah
4	Bu Mariyun	8.000.000	12 bulan	Ijarah
5	Bpk. Slamet Riyanto	6.000.000	12 bulan	
6	Bpk. Entang Nur W.	5.000.000	12 bulan	
7	Bu Siti Yatimah	5.000.000	12 bulan	
8	Bpk. Hardi	10.000.000	24 bulan	Murabahah
9	Bpk. Romlah	4.000.000	12 bulan	Murabahah

10	Bpk. Jabar	5.000.000	12 bulan	Murabahah
11	Bu Suntirah	20.000.000	24 bulan	Mudharabah
12	Bpk. Abror	9.000.000	12 bulan	Murabahah
13	Bu Warniningsih	12.000.000	24 bulan	Mudharabah
14	Bu Sukarsih	10.000.000	12 bulan	Ijarah
15	Bu Sumarni	5.000.000	12 bulan	Murabahah
16	Bpk Sunarto	5.000.000	12 bulan	
17	Bu Aminah Yulianti	10.000.000	12 bulan	Ijarah
18	Bu Siti Zulaihah	5.000.000	10 bulan	Murabahah
19	Bpk. Solikin	5.000.000	10 bulan	
20	Bu Nanik Winarti	5.000.000	10 bulan	
21	Bu Suwarni	5.000.000	12 bulan	
22	Bu Subiyati	5.000.000	12 bulan	
23	Bu Wagini	10.000.000	24 bulan	Ijarah
24	Bu Ekowati	5.000.000	12 bulan	Ijarah
25	Bpk Ari	5.000.000	10 bulan	
26	Bpk. Suwoto	12.000.000	10 bulan	Ijarah
27	Bpk. Teguh Setiawan	5.000.000	12 bulan	
28	Bpk. Ahmad Hasan	5.000.000	10 bulan	Murabahah
29	Bpk. Jumawi	10.000.000	12 bulan	
30	Bpk. Subakir	5.000.000	10 bulan	

Dari 30 responden peneliti dapat menyimpulkan bahwa ada 7 responden yang menggunakan akad *ijarah* untuk keperluan sewa kios di pasar Tayu. Sedangkan yang menggunakan akad *murabahah* ada 9 responden mayoritas untuk keperluan membeli sembako dan yang menggunakan akad *mudharabah* ada 2 responden untuk keperluan modal usaha. Sisanya yaitu ada 12 responden yang tidak mengetahui akad apa yang di gunakan.⁷

Dari ke 7 nasabah yang menggunakan akad *ijarah* tersebut mayoritas nasabah kekurangan dana untuk biaya sewa kios kemudian nasabah meminjam dana ke BMT Tayu Abadi. Pihak BMT di sini hanya sebagai penyedia dana sedangkan yang mencari kios yang akan di sewa adalah pihak nasabah, jadi di sini pihak BMT tidak menyediakan barang yang akan di sewa. Dan kemudian pihak BMT menentukan besarnya *ujrah* yaitu menggunakan bagi hasil sebesar 25% : 75%. Pada dasarnya kebanyakan para nasabah belum begitu mengetahui tentang akad *Ijarah*, sehingga pihak BMT menjelaskan kepada para nasabah secara detail sebelum akad dilaksanakan, hal ini bertujuan untuk agar para nasabah memahaminya.

⁷ Hasil angket yang peneliti sebarakan ke responden Pada tanggal 28-29 Oktober 2016

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PENERAPAN AKAD IJARAH DI BMT TAYU ABADI PATI

A. Pihak-pihak Yang Melakukan Akad

Akad *ijarah* merupakan perjanjian untuk membiayai kegiatan sewa menyewa yang dilakukan oleh bank syari'ah atau Lembaga Keuangan Syari'ah. Prinsip ini digunakan sebagai salah satu dasar dalam penyaluran dananya. Demikian pula BMT Tayu Abadi Pati yang menerapkan prinsip ini kedalam salah satu produk pembiayaannya. Mayoritas produk pembiayaan BMT saat ini masih terfokus pada produk-produk *murabahah* (prinsip jual beli). Pembiayaan *murabahah* sebenarnya memiliki kesamaan dengan pembiayaan *ijarah*, yang membedakan keduanya hanyalah obyek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. Dalam pembiayaan *murabahah* yang menjadi obyek transaksi adalah barang. Sedangkan dalam pembiayaan *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa.

Akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi di mulai dari nasabah mengajukan pembiayaan untuk biaya sewa ke BMT, kemudian pada saat pra pemberian akad BMT melakukan analisis terdahulu terhadap calon nasabah dengan melakukan penilaian terhadap calon nasabah.

Ketika semua analisis tersebut terpenuhi maka BMT membuat perjanjian dengan nasabah dengan jangka waktu dan bagi hasil yang telah disepakati. Kemudian BMT memberikan dana kepada nasabah untuk menyewa barang yang di inginkan nasabah.

Penerapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi sudah sesuai atau belum sesuai dengan hukum Islam dapat di lihat dari rukun dan syaratnya yaitu sebagai berikut: menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*. Adapun menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* ada 4 yaitu: *aqid*, *shighat*, *ujrah* dan manfaat.¹

Aqid (orang yang akad) yaitu pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa/ pengguna jasa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan/ pemberi jasa (*mu'jir*). Dalam hal ini pihak BMT sebagai *mu'jir* dan pihak nasabah sebagai *musta'jir*. Adapun ketentuan *aqid* dalam *ijarah* itu hampir sama dalam ketentuan jual beli yaitu *aqid* atau pihak yang berakad adalah orang, persekutuan atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Karena itu, orang

¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, h 320-321

gila dan anak kecil yang belum mumayyid tidak sah melakukan transaksi sewa-menyewa. Sedangkan *aqid* di BMT Tayu Abadi sudah sesuai dengan hukum Islam karena pihak-pihak yang berakad sudah cakap dalam melakukan perbuatan hukum dan sudah mumayyid.

Sedangkan *shighat* atau perbuatan yang menunjukkan terjadinya akad berupa ijab dan qobul. Dalam akad *ijarah*, ijab adalah pernyataan pihak BMT, sedangkan qobul adalah persetujuan dari pihak nasabah. *Shighat* yang di gunakan di BMT Tayu abadi yaitu berupa tulisan, tulisan bisa digunakan sebagai salah cara untuk mengungkapkan niat dan kehendak. Oleh karena itu, akad yang dilakukan melalui tulisan hukumnya sah dengan syarat tulisan harus jelas, tampak, dan dapat dipahami oleh keduanya.

B. Objek Ijarah

Dan jika di lihat dari syarat *ijarah*, akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi tersebut belum memenuhi sesuai dengan hukum Islam karena tidak adanya objek *ijarah*. BMT sebagai pemberi sewa tidak menyediakan barang yang diinginkan nasabah melainkan hanya menyediakan dana saja. Sesuai dengan Fatwa DSN no 09 / DSN-MUI/IV/2000 mengenai kewajiban LKS dan nasabah

dalam pembiayaan *ijarah*, kewajiban LKS sebagai pemberi sewa yaitu 1) menyediakan aset yang disewakan, 2) mananggung biaya pemeliharaan aset, 3) menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.² Jika dilihat dari kewajiban *mu'jir* dan *musta'jir* maka seharusnya *mu'jir* yaitu pihak BMT wajib menyediakan barang.

Sedangkan *mal* ditinjau dari segi masih tetapnya atau habis setelah dipakai yaitu terdiri dari *mal istihlaki* dan *mal isti'mali*. *Mal istihlaki* digunakan dalam berbagai macam akad yang tujuannya untuk menghabiskan, seperti akad *qardh* (utang-piutang). Sedangkan *harta isti'mali* digunakan dalam akad yang tujuannya bukan untuk menghabiskan, melainkan untuk mamakai atau menggunakan harta tersebut, seperti *ijarah*.³ Dan harta yang dipakai dalam akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi adalah termasuk *mal istihlaki* yaitu berupa uang yang tidak mungkin diambil manfaatnya kecuali dengan cara menghabiskan. Maka tidak tepat dalam akad *ijarah* yang merupakan transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu harta benda menggunakan *mal istihlaki*.

² Fatwa DSN no 09 / DSN-MUI/IV/2000

³ *Ibid* h. 65-66

Menurut Hanafiah dan Malikiyah, *mu'jir* diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada *musta'jir* setelah dilakukannya akad, dan ia tidak boleh menahannya dengan tujuan untuk memperoleh pembayaran uang sewa. Hal tersebut dikarenakan sebagaimana telah disebutkan di atas, menurut mereka upah tidak wajib dibayar hanya semata-mata karena akad, melainkan karena diterimanya manfaat, sedangkan pada waktu akad manfaat itu belum ada. Manfaat baru diterima sedikit demi sedikit setelah barang yang disewa mulai digunakan.⁴

Para *fuqaha*, sebagaimana dikutip oleh Wahbah Zuhaili, mengemukakan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar benda bisa dijadikan objek akad yaitu 1) benda tersebut harus ada saat dilakukannya akad. Apabila benda tersebut tidak ada pada waktu akad maka akadnya tidak sah. Syarat tersebut berlaku di kalangan Hanafiyah dan Syafi'iyah. Akan tetapi mereka mengecualikan dari ketentuan umum untuk akad *salam*, *ijarah*, *musaqoh*, dan *istishna*. Dalam akad-akad ini meskipun barangnya belum ada hukumnya tetap sah dengan berpegang pada *istihsan*, karena akad-akad ini sangat dibutuhkan oleh manusia. 2) barang yang dijadikan objek akad harus sesuai dengan

⁴ *Ibid* h. 331

ketentuan syara', yang dalam istilah fiqh muamalah disebut *mal mutaqaawwim*. Apabila objek akadnya bukan *mal mutaqaawwim*, maka akadnya batal. 3) barang yang dijadikan objek akad harus bisa diserahkan pada waktu akad. Apabila barang tersebut tidak bisa diserahkan pada waktu akad, maka akadnya menjadi batal. 4) barang yang dijadikan objek akad harus jelas diketahui oleh kedua belah pihak sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila barang tersebut tidak diketahui (*majhul*), maka *tasarruf* menjadi batal. Untuk mengetahui bisa dilakukan berbagai cara, misalnya dengan menunjukkan barangnya apabila barang ada di tempat akad, dengan dilihat, atau ditunjukkan, atau menyebutkan sifat dan ciri-ciri dari barang tersebut. 5) barang yang dijadikan objek akad harus suci, tidak najis dan tidak mutanajis.⁵

Ijarah yang dilakukan di BMT Tayu abadi memang tidak sama persis dengan definisi *ijarah* yang dikenal dalam kitab fiqh. Dalam kitab fiqh dijelaskan 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. Praktek akad

⁵*Ibid* h.128-129

ijarah yang dilaksanakan di BMT Tayu Abadi bukanlah menyewakan suatu barang untuk diambil manfaatnya ataupun mempekerjakan seseorang untuk diberikan upah. Praktek *ijarah* yang dilaksanakan oleh BMT TAYU Abadi hanya menyalurkan dana kepada nasabah yang memerlukan dana untuk biaya sewa.

Di dalam pelaksanaanya, barang yang disewakan oleh BMT kepada nasabah tersebut dapat berupa barang yang telah di miliki oleh BMT maupun barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan. Dalam arti aset yang telah dimiliki oleh BMT bukan berarti BMT harus sudah membeli aset sebelum ada nasabah yang memerlukannya, tetapi dalam arti bahwa BMT hanya dapat menyewakan barang itu setelah kepemilikan secara yuridis berada di tangan BMT, yaitu setelah kepemilikan itu beralih dari pihak pemasok kepada BMT. Oleh karena itu BMT merupakan suatu lembaga keuangan yang berada dalam sektor keuangan dan bukan berada dalam sektor riil, maka BMT tidak dibenarkan baik oleh Undang-Undang tentang Perbankan Syariah maupun menurut prinsip Syariah untuk memiliki stok barang yang dimaksudkan untuk disewakan kepada nasabah bila nantinya ada nasabah yang memerlukan. Barang itu hanya

boleh dibeli oleh BMT dari pemasok setelah ada nasabah yang membutuhkan barang tersebut, bukan sebelum ada nasabah yang memerlukan. Nasabah yang memerlukan sudah harus diketahui sebelum BMT membeli barang tersebut dari pemasok.

Lebih lanjut dapat diterangkan bahwa berbeda dengan sewa-menyewa yang konvensional (conventional lease), *ijarah* adalah suatu kontrak di mana suatu bank syariah membeli suatu barang yang diperlukan oleh nasabah dari pemasok dan kemudian menyewakan barang tersebut kepada nasabah yang memerlukan. Sebagaimana telah dikemukakan bahwa bank tidak memiliki barang tersebut sebelumnya tetapi membeli dari seorang pemasok setelah memperoleh pesanan dari nasabah calon penyewa barang tersebut dan dengan pembelian itu kepemilikan barang beralih dari pemasok kepada bank. Setelah barang tersebut secara yuridis beralih kepemilikannya kepada bank, maka bank menyewakan kepada nasabah yang membutuhkan barang tersebut. Oleh karena barang tersebut harus berupa barang yang benar-benar dibutuhkan oleh nasabah, maka dalam pelaksanaannya nasabah yang memilih barang tersebut dan berdasarkan pilihan nasabah itu baru kemudian bank membeli atau menyewa barang tersebut. Seperti halnya pada akad

murabahah, dimungkinkan pada akad *ijarah* adanya pemberian kuasa dari bank kepada nasabah untuk membeli barang yang diperlukannya itu dan kemudian setelah barang itu diperoleh baru dibuat akad *ijarah* antara bank dan nasabah.⁶ Tapi di BMT Tayu Abadi berbanding terbalik yaitu terjadinya akad *ijarah* antara BMT dan nasabah terlebih dulu baru kemudian pihak nasabah membeli barang yang diperlukannya.

Dilihat dari segi objeknya para ulama fiqh membagi *Ijarah* menjadi dua macam yaitu *Ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan atau jasa. *Ijarah* yang bersifat manfaat diantaranya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, perhiasan dan sebagainya. Para ulama sepakat memperbolehkan manfaat atas barang sebagai objek dari *Ijarah* selama manfaat itu diperbolehkan oleh syara'. Sedangkan *ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Para ulama memperbolehkan *ijarah* tersebut asalkan pekerjaan itu jelas. *Ijarah* dalam hal pekerjaan dibagi menjadi dua

⁶ Sutan Remy sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2015, h. 264-265

macam yaitu *ijarah* yang bersifat pribadi dan *ijarah* yang bersifat serikat yaitu seorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak.

Jika dilihat dari segi macam-macam *ijarah*, maka *ijarah* di BMT Tayu Abadi termasuk *ijarah* yang bersifat manfaat. Akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli barang dapat mendatangi pemilik dana untuk membiayai pembelian tersebut. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut. Dalam hal ini pelaksanaan akad *ijarah* jika dilihat dari segi pengertian kurang sesuai karena akad *ijarah* adalah akad sewa menyewa yang mana pihak yang menyewa barang hanya mengambil manfaat dari barang yang disewa dari pemilik barang dan tidak ada perpindahan kepemilikan.

Dua hal yang harus diperhatikan dalam penggunaan *ijarah* sebagai bentuk pembiayaan. Pertama, beberapa syarat harus dipenuhi agar hukum-hukum syariah terpenuhi, dan yang pokok adalah

- a. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
- b. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharanya sehingga asset tersebut terus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
- c. Akad *ijarah* dihentikan pada aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku.
- d. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual harganya akan ditentukan pada saat kontrak berlaku.⁷

C. Upah sewa (Ujrah)

Sedangkan mengenai ketentuan *ujrah* di BMT Tayu Abadi tentukan oleh pihak BMT di awal akad yaitu menggunakan bagi hasil 25% : 75%. Bentuk bagi hasilnya hampir sama dengan mekanisme mudharabah, 25% untuk pihak BMT dan 75% untuk pihak nasabah. Sesuai dengan Fatwa DSN nomor 09/ DSN-MUI/ IV/ 2000 “akad *ijarah*

⁷ Wahbah, Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Ihsani, 2011, h. 429-431

tidak menggunakan bagi hasil namun ujarah/fee sebagai ganti dari manfaat yang diterima oleh nasabah. Upah/ uang sewa itu harus dibayar sesuai dengan ketentuan akadnya, sebagaimana penyewa juga harus mendapatkan manfaat dari barang yang disewa. Di samping itu, karena *ijarah* itu merupakan suatu akad, maka segala hal yang disyaratkan yang menyangkut upah/ uang sewa harus dipenuhi, apakah ditentukan secara kontan atau ditentukan dengan pembayaran tempo. Cara menetapkan hukum akad *ijarah* yaitu: Menurut Hanafiyah dan Malikiyah, ketetapan hukum akad *ijarah* itu berlaku sedikit demi sedikit atau setahap demi setahap sesuai dengan timbulnya objek akad yaitu manfaat. Hal tersebut karena manfaat dari suatu benda yang disewa tidak bisa dipenuhi sekaligus, melainkan sedikit demi sedikit. Uang sewa tidak bisa dimiliki hanya semata-mata dengan akad saja, melainkan diperoleh sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang diterima. Dengan demikian, mu'jir tidak bisa menuntut uang sewa sekaligus.⁸

Yang selanjutnya yaitu mengenai manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja. Di BMT Tayu Abadi, tidak ada pemenuhan manfaat dari penggunaan barang

⁸ Ahmad Wardi Muslich, *op. cit.* h. 330

atau jasa, karena pihak BMT tidak menyediakan barang melainkan hanya menyalurkan dana. Sedangkan menurut Fatwa DSN nomor 09/ DSN-MUI/ IV/ 2000 “manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri”.⁹

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan upah (*ujrah*) adalah upah harus berupa *mal mutaqqawwim* yang diketahui. Syarat ini disepakati oleh para ulama. Syarat *mal mutaqqawwim* diperlukan dalam *ijarah*, karena upah merupakan harga atas manfaat, sama seperti harga barang dalam jual beli. Upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat *ma'qud alaih*. Apabila upah atau sewa sama dengan jenis manfaat barang yang disewa, maka *ijarah* tidak sah. Misalnya menyewa rumah untuk tempat tinggal yang dibayar dengan tempat tinggal rumah si penyewa, menyewa kendaraan dengan kendaraan, ini pendapat Hanafiyah. Akan tetapi, Syafi'iyah tidak memasukkan syarat ini sebagai syarat untuk *ujrah*.¹⁰

Ada tiga pihak yang terlibat dalam proses akad *ijarah*, yakni pihak BMT, orang yang menyewa (nasabah), dan pihak yang diberikan upah oleh nasabah

⁹ Fatwa DSN nomor 09/ DSN-MUI/ IV/ 2000

¹⁰ Ibid h. 326-327

dengan pembiayaan dari BMT tersebut. Pada praktek akad Ijarah di BMT Tayu Abadi ada yang dinamakan perjanjian antara pihak BMT dan pihak nasabah. Tapi di BMT Tayu Abadi para nasabah tidak memegang surat perjanjian, surat perjanjian tersebut hanya di pegang oleh pihak BMT. Seringkali terjadi perbedaan pendapat di antara kedua pihak yang melakukan akad tentang jumlah upah yang harus diterima atau diberikan padahal *ijarah* dikategorikan sah, baik sebelum jasa diberikan maupun sesudah jasa diberikan. Apabila terjadi perbedaan sebelum diterimanya jasa, keduanya harus bersumpah, sebagaimana disebutkan pada hadist Rasulullah S.A.W yaitu

إِذَا اخْتَلَفَ الْمُتَبَايِعَانِ تَخَالَفًا وَتَرَادًا. (رواه اصحاب

السنن الأربعة وأحمد والشافعي)

Artinya: jika terjadi perbedaan di antara dua orang yang berjual-beli, keduanya harus saling bersumpah dan mengembalikan. (HR. Ashab Sunan Al-Arba'ah, Ahmad, dan Imam Syafi'i).

Hadist tersebut meskipun berkaitan dengan jual-beli, juga relevan dengan *ijarah*. Kedua pihak yang melaksanakan akad berbeda pendapat setelah penyewa memanfaatkan sebagian sewaanannya, yang diterima adalah ucapan penyewa dengan sumpahnya dan batal *ijarah*

sisanya. Kedua pihak yang melaksanakan akad berbeda pendapat setelah masa persewaan selesai, yang diterima ucapan penyewa dalam penentuan biaya sewa disertai sumpah. Ulama Syafi'iyah berpendapat, jika pembuat baju berbeda dengan penjahit, misalnya tentang jenis benang yang dipakai penjahit, yang diterima adalah ucapan yang disertai sumpah.¹¹ Oleh karena itu, kerelaan kedua belah pihak menjadi syarat transaksi dan kedua belah pihak tidak ada unsur keterpaksaan.

¹¹ Syafe'I Rachmad, *Fiqih Muamalah*, Bandung: CV PUSTAKA Setia, 2001, h. 136

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah penulis sampaikan, dan setelah mengadakan penelitian serta penelaahan secara seksama mengenai “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad *Ijarah* di KSPPS BMT Tayu Abadi”, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi yaitu di mulai dari nasabah mengajukan pembiayaan untuk biaya sewa ke BMT, kemudian pada saat pra pemberian akad BMT melakukan analisis terdahulu terhadap calon nasabah. Ketika semua analisis tersebut terpenuhi maka BMT menyetujui pembiayaan yang diajukan nasabah, kemudian BMT memberikan pinjaman kepada nasabah untuk menyewa barang yang diinginkan.
2. Penerapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi yaitu jika dilihat dari hukum Islam, dari segi rukun dan syarat *ijarah* belum sesuai dengan hukum Islam karena BMT sebagai pemberi sewa tidak menyediakan barang yang diinginkan nasabah melainkan hanya menyediakan dana yaitu berupa uang yang tidak mungkin diambil manfaatnya kecuali dengan cara menghabiskan. Dan jika dilihat dari kewajiban *mu'jir* dan

musta'jir maka seharusnya *mu'jir* yaitu pihak BMT wajib menyediakan aset yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh *musta'jir*. Sedangkan jika dilihat mengenai besarnya *ujrah* yang ditentukan menggunakan bagi hasil 25% : 75%, menurut penulis tidak boleh menggunakan bagi hasil dan tidak sesuai dengan fatwa DSN no 09/ DSN-MUI/ IV/ 2000 “akad *ijarah* tidak menggunakan bagi hasil namun *ujrah/ fee* sebagai ganti dari manfaat yang diterima oleh nasabah.

B. SARAN

1. BMT Tayu Abadi di harapkan dapat menerapkan semua akad yang ada yaitu *ijarah, musyarakah, mudharabah, murabahah, dan qard* seiring dengan beragamanya kebutuhan nasabah atas produk-produk yang BMT tawarkan.
2. Perlu adanya mengkaji akad yang akan digunakan sehingga akan diperoleh suatu bentuk akad yang lebih sempurna dan mudah dipahami oleh para pihak khususnya bagi para nasabah yang masih asing dengan istilah-istilah akad dalam BMT.
3. Pengurus dan pengelola BMT perlu mengadakan pelatihan-pelatihan yang berhubungan dengan ke-BMT-an dengan tujuan untuk meningkatkan analisa fiqh mengenai penerapan akad agar sesuai dengan kebutuhan nasabah.

C. PENUTUP

Alhamdulillah, penulis bersyukur kepada Allah SWT atas segala nikmat, rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulis sangat menyadari bahwa kesempurnaan hanyalah milik Allah dan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan baik dari segi penulisan ataupun referensi. Oleh karena itu saran dan kritik dari para pembaca yang bersifat membangun untuk memperbaiki skripsi ini sangat penulis harapkan. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat menjadi suatu wacana yang bermanfaat baik bagi penulis maupun bagi semua pihak yang membacanya, Amin.

DAFTAR PUSTAKA

- Manan, Abdul., *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama Edisi 1*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Ridwan, Muhammad, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Ilmi, Makhahul, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: UII Pres, 2002.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, Bandung: Jumanatul Ali-Art, 2005.
- Karim, Adirmawan, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Himpunan Fatwa DSN no 44/ DSN-MUI/ VII/ 2004
- Mar'atus Soliha, Ajeng, *Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa dalam Prespektif Hukum Islam (studi pada BMT Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)*, skripsi program SIFakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.
- Susila, Andri, *Praktik Akad Murabahah dan akad Ijarah Di BMT Haniva Berbah Dalam Persoektif Fikih Muamalat*, skripsi program S1 Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2012.
- Pahrudin, Ahmad, *Analisis Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Ijarah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia*, Konsentrasi Perbankan Syariah Program Studi Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014.

- Abidin, Misbah, *Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Multijasa Dengan akad Ijarah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Mitra Harmoni Semarang*, Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2011.
- Fahmul Iltiham M, *Analisis Pembiayaan Talangan Haji Dengan Akad Ijarah Di Perbankan Syariah Terhadap Antrian Pemberangkatan Haji (Studi Kasus Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang)* Suharsimi Ari Kunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, Cetakan ke-12, 2002.
- Indriantoro, Nur, *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi dan Manajemen*, Yogyakarta:BPFE, 1999.
- Saefudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, cetakan ke-1, 1998.
- Sekaran, Uma, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Salemba Empat, 2006.
- Sugiono, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung: Alfabeta, 2007.
- Narbuko, Cholid, Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Nawawi, Hadari , *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Cet. ke-2, 1996.
- Emzir, *metodologi penelitian kualitatif analisis data*, Jakarta: Rajawali Pres, 2010.
- Nadzir, Mohammad, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015.
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah 3*, Bandung, PT.Al Ma'arif, 1987.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, Bandung: Jumanatul Ali-Art, 2005.

- Al-Hafidh Ibnu Hajar Asqalany, *Tarjamah Bulughul Maram*, h. 336, hadist ke- 875
- Syaukani, Imam, *Nailul Authar*, juz 4, h. 1870, hadist ke- 3074
- Syafei, Rachmat, *fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2011.
- Ash-Shiddiqy, Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Wardi Muslich, Ahmad, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Ihsani, 2011.
- Ridwan, Muhammad, *Kontruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007.
- Huda, Nurul, Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktik*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Ifham Sholihin, Ahmad, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- DR. Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Hasil wawancara penulis dengan Bapak Rukanto selaku Satf Controlling BMT Tayu Abadi Pada 11 November 2016.
Di ambil dari dokumen BMT Tayu Abadi.
- Hasil wawancara penulis dengan Bapak Ahmad Yasin selaku General Manager BMT Tayu Abadi pada 14 September 2016.
- Sudarsono, Heri, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2007.

Remy Sjahdeini, Sutan, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2015.

Hasil angket yang peneliti sebarkan ke responden Pada tanggal 28-29 Oktober 2016.

Imam Taqiyuddin Abu Bakar Al-Husaini, *Kifayatul Akhyaar Fii Alli Ghaayatil Iktishaar*,

Zaidun, Achmad, A. Ma'ruf Asrori, Terj. *Kifayatul Akhyar Jilid II*, Surabaya: PT Bina Ilmu, 1997.

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

BMT TAYU ABADI

Jl. Yos Sudarso No. 379 Desa Sambiroto Tayu Pati

Jl. Tayu Jepara km. 20 Mojo Cluwak Pati

Jl. Ronggokusumo Sekarjalak Margoyoso Pati

Menerangkan dengan sesungguhnya bahwa:

Nama: Anni Maghfuroh

NIM: 122311028

Jurusan: Muamalah

Fakultas: Syariah dan Hukum

Perguruan Tinggi: UIN Walisongo Semarang

Telah melaksanakan penelitian pada BMT Tayu Abadi Pati, sebagai dasar penyusunan skripsi dengan judul tinjauan hukum Islam terhadap penerapan akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pati, 22 Februari 2017


Manager
BERK
AHMAD YASIN, SE

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DI BMT TAYU ABADI

1. Akad *ijarah* apa yang biasanya di gunakan di BMT Tayu Abadi? *Ijarah* murni/IMBT atau ada konsep *ijarah* lain?
2. Bagaimanakah prosedur pembiayaan *ijarah* (dari mulai pengajuan pembiayaan sampai akhir kontrak)?
3. Bagaimanakah kriteria nasabah yang akan diberikan pembiayaan?
4. Bagaimana negosiasi kontrak antara BMT dan nasabah?
5. Apakah dalam pembiayaan terdapat jaminan? Kalau ada berupa apa dan apa fungsi dari jaminan tersebut?
6. Bagaimana cara menghitung *ujrah* yang akan menjadi kewajiban *musta'jir* setiap bulannya?
7. Setelah penandatanganan akad *ijarah*, bagaimanakah metode pembayaran *ujrah* yang dilakukan oleh *musta'jir*?
8. Terkait dengan objek *ijarah*, bagaimanakah cara perolehannya?
9. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran, bagaimanakah kebijakan BMT?
10. Apabila terjadi pelanggaran atas kontrak yang disepakati, bagaimanakah kebijakan BMT?

KUESIONER

I. Kata Pengantar

Dengan hormat, Sehubungan dengan penyelesaian tugas akhir atau skripsi yang sedang saya lakukan di Fakultas Syariah jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam), maka untuk mendapatkan data yaitu dengan menyebarkan kuesioner kepada responden. Untuk itu, saya mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu dan Saudara/I sekalian untuk mengisi kuesioner ini sebagai data yang akan dipergunakan dalam penelitian. Atas kesediaan dan kerjasamanya, saya ucapkan terima kasih.

Peneliti

(Anni Maghfuroh)

II. Petunjuk Pengisian

1. Kuesioner ini semata-mata untuk keperluan akademis, mohon dijawab dengan jujur.
2. Bacalah dan jawablah semua pertanyaan dengan teliti tanpa ada yang terlewatkan.
3. Berilah tanda (X) pada jawaban yang menurut anda tepat.

III. Data Responden

1. Nama:.....
2. Usia :.....
3. Alamat:.....
4. Pekerjaan:.....

IV. Pertanyaan

1. Berapakah jumlah pinjaman anda di BMT Tayu Abadi?
 - A. 1 – 5 juta
 - B. 6 – 10 juta
 - C. 11 – 20 juta
 - D. 21 – 50 juta
 - E. Lebih dari 50 juta
2. Apa yang di jadikan sebagai agunan?
 - A. BPKB
 - B. Sertifikat

- C. Benda/ surat berharga lainnya
3. Bagaimanakah sistem bagi hasilnya?
 - A. Berdasarkan jumlah pinjaman
 - B. Berdasarkan keuntungan/ kerugian dalam usaha
 - C. Tidak tahu
 4. Berapa angsuran bagi hasilnya?
 - A. 25: 75
 - B. 30: 70
 - C. 40: 60
 - D. 50: 50
 5. Apakah bagi hasilnya tetap?
 - A. Ya
 - B. Tidak
 6. Apakah ada biaya administrasinya?
 - A. Ya
 - B. Tidak
 7. Untuk keperluan apa anda melakukan pinjaman?
 - A. Modal Usaha
 - B. Membeli barang
 - C. Sewa
 - D. Keperluan lainnya
 8. Berapa jangka waktu pinjaman yang anda ajukan?
 - A. 10 bulan
 - B. 12 bulan

- C. 24 bulan
 - D. > 24 bulan
9. Apakah anda mengetahui akad yang di gunakan dalam melakukan pinjaman?
- A. Ya
 - B. Tidak
10. Jika anda mengetahui akadnya, akad apakah yang di gunakan?
- A. Musyarakah
 - B. Murabahah
 - C. Mudharabah
 - D. Ijarah
 - E. Qard
11. Apakah anda memahami perjanjian tertulis antara nasabah dengan BMT?
- A. Ya
 - B. Tidak
12. Apakah nasabah mempunyai surat perjanjiannya?
- A. Ya
 - B. Tidak
13. Apakah BMT menjelaskan tentang ketentuan yang ada dalam surat perjanjian?
- A. Ya
 - B. Tidak

14. Apakah usaha yang anda jalankan lancar?
 - A. Ya
 - B. Tidak
15. Apakah anda lancar membayar angsuran?
 - A. Ya
 - B. Tidak
16. Apakah BMT mengadakan pendampingan usaha kepada nasabah?
 - A. Ya
 - B. Tidak
17. Apabila nasabah melakukan pelanggaran perjanjian misalnya tidak mampu untuk melunasi hutang apa yang di lakukan oleh pihak BMT?
 - A. Pihak BMT memberi surat peringatan
 - B. Menyita barang jaminan
 - C. Melelang barang jaminan guna menutup hutang nasabah



FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 09/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

PEMBIAYAAN IJARAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang :
- bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri;
 - bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jasa pihak lain guna melakukan pekerjaan tertentu melalui akad *ijarah* dengan pembayaran upah (ujrah/fee);
 - bahwa kebutuhan akan *ijarah* kini dapat dilayani oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS) melalui akad pembiayaan *ijarah*;
 - bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *ijarah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat :

1. Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا، وَرَحِمْتَ رَبُّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

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

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ.

“...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran

menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

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

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ.

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”

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

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

5. Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

6. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

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

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

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

8. Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.

9. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

دَرءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syaria'ah Nasional pada hari Kamis, tanggal 8 Muharram 1421 H./13 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH

Pertama : Rukun dan Syarat Ijarah:

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. Obyek akad ijarah adalah :
 - a. manfaat barang dan sewa; atau
 - b. manfaat jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan Obyek Ijarah:

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.

8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

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 kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

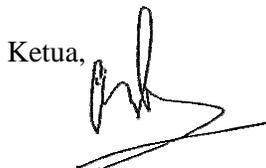
Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 08 Muharram 1421 H.
13 April 2000 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

Prof. KH. Ali Yafie



Sekretaris,

Drs. H.A. Nazri Adlani




DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap : Anni Maghfuroh
Tempat, tanggal lahir : Pati, 7 Januari 1993
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Tlogoharum Rt: 04/ Rw:01 Wedarijaksa Pati
Telepon : 082328168459
Orang tua : Bapak : Masruri (Alm)
Ibu : Kasmirah

Riwayat pendidikan formal:

1. SDN 01 Tlogoharum Wedarijaksa Pati : 1999- 2005
2. MTS Raudlatul Ulum Guyangan Trangkil Pati : 2005-2008
3. MA Raudlatul Ulum Guyangan Trangkil Pati : 2008-2011
- 4.

Riwayat pendidikan non formal

1. Madrasah Diniyah Hikmatul Ulum : 2000-2005

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 11 April 2017

Tertanda

Anni Maghfuroh

122311028