

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP
PELAKSANAAN AKAD *IJARAH* PADA PEMBIAYAAN
MULTIJASA DI PT. BPRS PNM BINAMA SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Islam



Disusun Oleh:

UMI KHUSNUL KHOTIMAH
122311111

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



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngalian Telp./Fax. (024) 7601291, 7624691 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eks

Hal. : Naskah Skripsi Sdr. **Umi Khusnul Khotimah**

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Walisongo Semarang

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Setelah melalui proses pembimbingan dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini naskah skripsi Saudara :

Nama : Umi Khusnul Khotimah

Nim : 122311111

Jurusan : Muamalah (Hukum Ekonomi Islam)

Judul : **"ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP
PELAKSANAAN AKAD IJARAH PADA
PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT. BPRS PNM
BINAMA SEMARANG"**


Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.


Wassalamu 'alaikum wr. wb.

Semarang, 16 Februari 2017.

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag.
NIP. 19670117 199703 1 001


Dra. Hj. Noor Rosvidah, M.Ag.
NIP. 19650909 199403 2 002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Km. 2 Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7601291 Semarang, 50185

PENGESAHAN

Nama : Umi Khusnul Khotimah
NIM : 122311111
Judul Skripsi : **“Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada
Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang”**

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


12 April 2017

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata 1 (S1) dalam
ilmu Syariah dan Hukum jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) tahun akademik
2017/2018.

Semarang, 12 April 2017

Mengetahui,

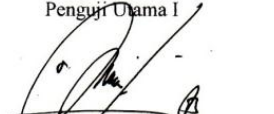
Ketua Sidang/ Penguji


Afif Noor, S.Ag., M.Hum.
NIP. 197606152005011005

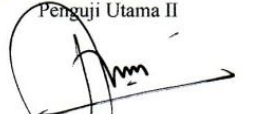
Sekretaris Sidang/ Penguji


Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag.
NIP. 196701171997031001


Penguji Utama I


Drs. Sahidin, M.Si.
NIP. 196703211993031005


Penguji Utama II


Supangat, M.Ag.
NIP. 197104022005011004

Pembimbing I


Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag.
NIP. 196701171997031001

Pembimbing II


Dra. Hj. Noor Rosvidah, M.Ag.
NIP. 196509091994032002

DEKLARASI

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

Semarang, 10 Maret 2017

Deklarator,



Umi Khusnul Khotimah

Nim: 122311111

MOTTO

... لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا أُكْتَسِبَتْ ...

“Ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya.”

(Q.S al-Baqarah (2) : 286)

ABSTRAK

PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) PNM BINAMA Semarang adalah salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang pada pola operasionalnya mengikuti prinsip-prinsip syariah ataupun muamalah Islam. Sekian produk pembiayaan yang disalurkan, produk pembiayaan multijasa dengan sistem sewa (*ijarah*) merupakan salah satu produk yang diminati oleh nasabah, karena nasabah dapat mengajukan pembiayaan yang bersifat sewa barang atau jasa dengan upah sewa yang telah disepakati antara Bank dengan nasabah.

Praktik *ijarah* yang diaplikasikan dalam pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang mempraktikkan adanya prosedur transaksi akad *ijarah* multijasa terlaksana terlebih dahulu sedangkan pelaksanaan *wakalah* oleh bank kepada nasabah terhadap objek barang atau jasa diakhirkan. Melihat fenomena praktik pelaksanaan akad *ijarah* seperti ini, penulis tertarik untuk menelitinya dengan mengacu pada pokok permasalahan, yaitu: bagaimana analisis hukum Islam terhadap pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa, dan bagaimana analisis hukum Islam terhadap kedudukan objek akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM Binama Semarang.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Adapun dalam pengumpulan data, penulis menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Sumber data dalam penelitian ini ada dua, yaitu: data primer dan data sekunder. Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah menganalisis data kemudian mengambil kesimpulan dengan menggunakan metode *deskriptif kualitatif*.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang menurut hukum Islam belum sah, dapat dilihat dari rukun dan syarat *ijarah* belum terpenuhi secara sempurna. Akad *ijarah* yang terjadi dalam pembiayaan ini selain mendahului akad *wakalah*, objek dalam transaksi *ijarah* tidak dapat dinilai ketika akad dimana menurut hukum Islam transaksi semacam ini tidak diperbolehkan.

Kata kunci: *ijarah*, akad, multijasa, hukum Islam

PERSEMBAHAN

Dengan Mengucap Syukur kepada Allah SWT, skripsi ini penulis persembahkan untuk:

Yang tercinta Ayahanda Ali 'Ilmi dan Ibunda Daryanti atas segala kasih sayang serta do'anya yang tulus ikhlas untuk kesuksesan putrinya

Kakak-kakak terkasih, Muhammad Taqwin S.Pd.I, Muhammad Kholiq, S.HI, Muhammad Mahfudz S.H

Seluruh keluarga besar tercinta yang dengan setia mendoakan Semua guru-guruku yang sedia membagi ilmunya dari TK hingga kuliah

Seluruh civitas akademika di lingkungan UIN Walisongo

Kawan-kawan seperjuangan jurusan muamalah 2012

Sahabat-sahabat dan relasi kerja dan semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, Semoga Allah senantiasa melindungi dan memberikan rahmat-Nya kepada mereka.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunia-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas penyusunan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga tetap tercurah kepada Nabi Agung Muhammad SAW, utusan mulia dan penutup para Nabi, iringan doa selalu tercurah untuk keluarga, sahabat, dan seluruh pengikutnya.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari banyak kenadala yang menghambat untuk menyelesaikan skripsi ini. Namun, berkat bimbingan, arahan, dan motivasi dari berbagai pihak, Alhamdulillah, penyusunan skripsi yang berjudul ***“Analisi Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah dalam Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang”*** dapat diselesaikan oleh penulis dengan baik. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan tidak akan selesai tanpa adanya dukungan dari berbagai pihak baik dukungan moril maupun materiil.

Ucapan terima kasih yang mendalam atas selesainya penulisan skripsi ini, penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
2. Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
3. Bapak Afif Noor, S.Ag., SH., M.Hum selaku Kajur Muamalah dan wali studi yang telah banyak membantu penulis dari awal pengajuan judul
4. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag, selaku pembimbing 1 yang rela mengorbankan kesibukannya hanya untuk mengoreksi tulisan dan materi yang ada dalam skripsi ini. Semoga Allah memberikan balasan yang sebaik mungkin untuk beliau.

5. Dra. Hj. Noor Rosyidah, M.Si, selaku pembimbing 2 yang telah membimbing dan menuntuk penulis dengan penuh kesabaran sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini. Semoga Allah memberikan balasan yang sebaik-baiknya kepada beliau.
6. Bapak dan Ibu Dosen fakultas Syariah dan Hukum yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat yang telah diberikan kepada penulis selama menuntut ilmu di UIN Walisongo Semarang.
7. Kepada seluruh staff dan petugas perpustakaan pusat maupun fakultas, penulis ucapkan terimakasih atas bantuannya
8. Bapak dan Ibu beserta keluarga tercinta yang selalu mendoakan setiap waktu dan memberikan dukungan dengan ikhlas untuk penulis dalam mengarungi dunia pendidikan. Semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan umur panjang. Amin..
9. Untuk ketiga kakak ku, yang selalu sabar dalam membimbing, menasehati dan mengarahkan penulis. Terima kasih penulis ucapkan semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan kesabaran yang tiada batasnya.
10. Sahabat-sahabat seperjuangan, Sayyidatik, Aang, Shanty, Yani, Cecep, dan yang lain (maaf tidak dapat disebutkan semua) yang selama ini memberikan keceriaan, inspirasi dan semangatnya semasa kuliah,
11. Teman-teman muamalah A angkatan 2012, semoga kita dipertemukan kelak dimasa yang berbeda, masa dimana kita sudah menjadi orang yang berjasa di masyarakat, tetap santun dan sopan saling sapa.
12. Keluarga KKN MIT ke-2 posko 8 Desa Kertosari, kec. Singorojo, Kab. Kendal, terkhusus keluarga Bapak Fathoni semoga selalu diberikan kesehatan. Amin

Semarang, 10 Maret 2017
Penulis,

Umi Khusnul Khotimah

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

No	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	ḏ
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	هـ	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: متعدين

3. Ta'marbubah

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

- a. Bila dimatikan karena berada pada posisi satu kata maka penulisan **ta'** marbubah 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'** marbubah dengan huruf **ta'** dengan menambahkan vocal.

Contohnya: نعمة الله ditulis dengan *Ni' matullāh*

- 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'ah*, *kasrah* dan *dammah* (atau bacaan dalam satu harakat) dalam pedoman transliter dilambangkan dengan:

- a. *Fat'ah* ditulis dengan huruf a, contohnya: كتب ditulis dengan *kataba*
- b. *Kasrah* ditulis dengan huruf i, contohnya: ركب ditulis *rakiba*
- c. *Dammah* 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: عليم ditulis *'Alîm*.

- c. Tanda panjang harakat *dammah* atau wau mati dilambangkan dengan *û*.

Contohnya: كيف ditulis *kaifa*

حول ditulis dengan *hauḷa*

5. Vocal yang berurutan dalam satu kata
Apostrof digunakan sebagai pemisah antara huruf vocal yang berurutan dalam satu kata. Contohnya: أنتم 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 *ẓawwilfuru'* atau *ẓawi al furūd*.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.	iii
HALAMAN DEKLARASI.	iv
HALAMAN MOTTO..	v
HALAMAN ABSTRAK	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR..	viii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI.	x
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian..	12
E. Telaah Pustaka	13
F. Metode Penelitian..	19
G. Sistematika Penulisan	25
 BAB II AKAD <i>IJARAH</i> DALAM HUKUM ISLAM	
A. Pengertian <i>Ijarah</i>	28
B. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	32
C. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	37

D. Macam-macam <i>Ijarah</i>	45
E. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijarah</i>	48
F. Implementasi Akad <i>Ijarah</i> dalam Perbankan Syariah	50
G. Fatwa DSN tentang <i>Ijarah</i>	56

**BAB III GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN AKAD
IJARAH PADA PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT.
BPRS PNM BINAMA SEMARANG**

A. Profil PT. BPRS PNM BINAMA Semarang ...	59
1. Sejarah Pendirian.	59
2. Visi dan Misi	62
3. Strategi dan Ruang Lingkup Pemasaran	63
4. Bidang Garap	67
5. Manfaat dan Sasaran Yang Hendak dicapai.	69
6. Manajemen Personalia.	70
7. Struktur Organisasi..	71
8. Sistem dan Produk	75
B. Pelaksanaan Akad <i>Ijarah</i> Pada Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang	81
1. Hasil Wawancara dengan Staff	
a. Pengertian Pembiayaan Multijasa	81
b. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Multijasa	83

c. Pelaksanaan Akad <i>Ijarah</i> pada Pembiayaan Multijasa..	85
d. Ilustrasi Tabel Angsuran.....	89
e. Ketentuan Lain	91
2. Hasil Wawancara dengan Nasabah	91

**BAB IV ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN AKAD
IJARAH PADA PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT.
BPRS PNM BINAMA SEMARANG**

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad <i>Ijarah</i> pada Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.....	97
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Kedudukan Objek <i>Ijarah</i> pada Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang	113

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	127
B. Saran-saran	129
C. Penutup	129

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Industri Keuangan Syariah akan menjadi kecenderungan (*trend*) global di masa depan dan bahkan telah terjadi kecepatan yang luar biasa pada perkembangan industri keuangan syariah dunia. Hal tersebut menandakan semakin meningkatnya kesadaran masyarakat global untuk berhubungan dengan produk/jasa keuangan berbasis prinsip syariah (*sharia compliance*) dan adanya keinginan mencari alternatif sistem ekonomi lain di tengah-tengah tertekannya sistem ekonomi global.

Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual-beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa

pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).¹

Selanjutnya ada tiga aspek yang harus diperhatikan oleh perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya. *Pertama*, kesesuaian dengan prinsip syariah (*accomply with Islamic principles*). Perbankan syariah dalam operasionalnya harus sesuai dengan prinsip syariah Islam. Ketidaksesuaian dengan prinsip syariah Islam akan menyebabkan terjadinya “*reputational risk*” terhadap perbankan syariah itu sendiri, yaitu akan menyebabkan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah menurun. *Kedua*, sesuai dengan peraturan atau perundang-undangan yang berlaku (*accomply with regulation*). Setiap bank dimana pun, baik konvensional maupun syariah harus memenuhi peraturan atau perundang-undangan yang ada. *Ketiga*, pengembangan produk (*product development*) sebagai lembaga bisnis, perbankan syariah dituntut mampu menghadapi berbagai tantangan. Oleh karena itu, perbankan syariah harus mampu mengembangkan serta membuat

¹ Irham Fahmi, *Managemen Perbankan Konvensional dan Syariah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015), hlm. 29

produk dan pelayanan perbankan yang inovatif, sehingga dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Dengan demikian kehadiran perbankan syariah dapat memberikan keuntungan baik kepada investor (*shahibul mal*) maupun kepada masyarakat yang memerlukan uang.²

Salah satu solusi yang sering ditempuh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi adalah dengan cara mengajukan pinjaman kepada sesama atau kepada lembaga keuangan seperti lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank, tetapi dengan banyak bermunculan lembaga keuangan di tengah-tengah masyarakat terkadang dalam transaksinya mempraktikkan riba/bunga yang dipandanginya sebagai keuntungan. Padahal di dalam Islam jelas dinyatakan bahwasanya riba itu merupakan sesuatu yang dilarang.

Aspek syariah paling utama yang harus dipenuhi dalam transaksi pembiayaan syariah adalah akad. Akad berarti putusan, penguatan, kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai

² Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syariah*, (Bekasi: Gramata Publishing, 2014), hlm. 29

komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.³ Ketika akadnya sudah sesuai dengan syariah maka transaksi dipandang halal, akan tetapi jika tidak maka transaksi tersebut dipandang tidak sah.

Belum lama ini muncul suatu produk pembiayaan yang sangat membantu masyarakat, yakni produk pembiayaan multijasa. Pembiayaan multijasa oleh Dewan Syariah Nasional dalam hal Lembaga Keuangan Syariah menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijarah*, dalam hal Lembaga Keuangan Syariah menggunakan akad *kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *kafalah*.⁴

Akad *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan

³ Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Husada, 2007), hlm. 35

⁴ Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 253

imbalan atas objek sewa yang disewakan.⁵ Bentuk lain pembiayaan dengan akad *ijarah* adalah pembiayaan multijasa di lembaga keuangan syariah, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.⁶

Kodifikasi produk perbankan syariah lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 perihal produk perbankan syariah dan unit usaha syariah dalam PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 september 2008 tentang produk bank syariah dan unit usaha syariah, tidak ada definisi khusus mengenai pembiayaan multijasa. Namun, dari uraian mengenai fitur dan mekanisme pembiayaan multijasa dapat disimpulkan bahwa pembiayaan multijasa adalah pembiayaan lain-lain dari bank syariah bagi nasabah untuk pemenuhan jasa-jasa tertentu, seperti pendidikan dan kesehatan, dan jasa lainnya termasuk transaksi komersial dalam valuta asing yang dibenarkan secara syariah.⁷

⁵ Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, Huruf B Angka 16. B1

⁶ Dewan Syariah Nasional MUI, *Op. Cit*, hlm. 253

⁷ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 228

Bentuk muamalah *ijarah* ini sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia dan syari'at Islam membenarkan. Seseorang kadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melalui proses pembelian, karena jumlah uang yang terbatas cukup dengan cara sewa menyewa saja. Maka disamping muamalah jual-beli, muamalah *ijarah* mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari, kesulitan akan timbul seandainya sewa-menyewa tidak dibenarkan dalam Islam.⁸

Firman Allah dalam Al-Qur'an surat al-Baqarah (2) ayat 233

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
 آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ^٩ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ^{١٠}

Artinya: “ Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.

Dari dalil di atas menunjukkan bahwa “*apabila kamu memberikan pembayaran yang patut*” menunjukkan ungkapan

⁸ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: CV. Diponegoro, 1992), hlm. 320

⁹ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2007), hlm. 29

adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut.¹⁰

Para ulama berpendapat, bahwa:

يَجُوزُ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ الْمُبَاحَةِ وَلِأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَى
 الْمَنَافِعِ كَالْحَاجَةِ إِلَى الْأَعْيَانِ، فَلَمَّا جَازَ عَقْدُ الْبَيْعِ عَلَى
 الْأَعْيَانِ وَجَبَ أَنْ يَجُوزَ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ.¹¹

Artinya: “ Boleh melakukan akad ijarah (sewa-menyewa) atas manfaat yang dibolehkan...karena keperluan terhadap manfaat sama dengan keperluan terhadap benda. Oleh karena akad jual beli atas benda dibolehkan, maka sudah seharusnya boleh pula akad ijarah atas manfaat.”

Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa ulama saja. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataannya ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati. Di sisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan

¹⁰ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 216

¹¹ Imam an-Nawawi, *Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2015), hlm. 394

memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli rumahnya.¹²

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ: حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ عَنْ ابْنِ طَاوُسٍ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ نَهَى أَنْ الرَّجُلُ طَعَّمَ حَتَّى يَسْتَوْفِيَهُ. قُلْتُ لِابْنِ عَبَّاسٍ: كَيْفَ ذَلِكَ؟ يَبِيعُ قَال: ذَلِكَ دَرَاهِمُ بِدَرَاهِمٍ، وَالطَّعْمُ مُرْجَأٌ.¹³

Artinya: “Musa bin Ismail menyampaikan kepadaku dari Wuhaib, dari Ibnu Thawus, dari ayahnya, dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah SAW melarang menjual (kembali) makanan sebelum diterima dengan takaran yang tepat. Aku bertanya kepada Ibnu Abbas r.a, “kenapa begitu?” Ibnu Abbas menjawab, “karena itu sama dengan menjual dirham dengan dirham, sedangkan penyerahan makanannya diakhirkan.”

Hadits tersebut menjelaskan bahwasannya yang terjadi sesungguhnya dalam jual beli semacam itu adalah dimana antara penjual dan pembeli ketika berakad objek barang yang diperjualbelikan belum ada wujudnya, sedangkan transaksinya sudah terlaksana. Seperti halnya yang dilakukan oleh PT. BPRS

¹² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), hlm. 320

¹³ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari I*, (Jakarta: Almahira, 2011), hlm. 474

PNM BINAMA dalam pembiayaan multijasa, dimana pihak BINAMA memberikan talangan dana kepada nasabah, kemudian nasabah mengembalikannya dengan jumlah nominal yang lebih besar dari uang sewa, dan kelebihanannya itu sebagai *ujrah/fee* untuk bank. Dengan pengembalian uang sewa dilakukan dengan angsuran per bulan maupun tunai. Namun untuk pengalihan objek sewanya diberikan di akhir karena akad perjanjian *ijarah* multijasa antara nasabah dengan bank mendahului akad *wakalah* antara nasabah dengan pemasok/supplier.

Dalam praktik pembiayaan multijasa yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah PNM BINAMA SEMARANG, Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah, bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah. Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus, dan pengembalian atas penyediaan dana, bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.¹⁴

¹⁴ Wangsawidjaja, *Op.cit*, hlm. 228

Dalam praktiknya nasabah mengajukan pembiayaan multijasa terhadap bank untuk keperluan tertentu, dan berdasarkan FATWA DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah* kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi manfaat barang atau jasa yaitu menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan. Dalam realitanya bank tidak memiliki barang atau jasa yang nasabah pesan, dan bank tidak ada ikatan kerja sama dengan lembaga penyedia barang/jasa, sehingga bank harus membeli atau menyewa barang atau jasa kepada penyedia barang atau lembaga yang menyediakan jasa, sehingga bank hanya memberikan sejumlah dana kepada nasabah untuk mewakili bank menyewakan barang atau jasa atas nama bank, kemudian bank menyewakan kembali kepada nasabah.

Berdasarkan realita tersebut terdapat transaksi dua akad yang digunakan secara bersamaan yaitu akad *ijarah* multijasa antara bank dengan nasabah dan akad *ijarah* antara nasabah dengan pengelola/pemasok barang dan jasa. Selain itu, barang atau jasa yang telah diwakilkan kepada nasabah belum

seungguhnya di kuasai oleh bank, lalu bank menyewakan kembali aset barang atau jasa ke nasabah.

Berkaca dari masalah tersebut diatas, maka salah satu sisi menarik adalah adanya praktik dua akad dalam pembiayaan *ijarah* multijasa. Oleh sebab itu Penulis bermaksud untuk melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana hukum Islam mengatur kegiatan prosedur pelaksanaan pembiayaan di perbankan syariah dalam sebuah penelitian yang berjudul “ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD *IJARAH* PADA PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT. BPRS PNM BINAMA SEMARANG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka dapat penulis rumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan menjadi pembahasan dalam skripsi ini. Adapun pokok permasalahan tersebut adalah:

1. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang?

2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap kedudukan objek akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berangkat dari latar belakang dan rumusan masalah tersebut, penelitian yang dilakukan mempunyai tujuan penelitian yang hendak dicapai, yaitu :

1. Untuk mendeskripsikan bagaimana pelaksanaan akad *ijarah* dalam pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.
2. Untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam terhadap kedudukan objek akad *Ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan

Diharapkan dengan adanya penelitian ini akan menjadi salah satu pertimbangan dan gambaran bagi PT. BPRS PNM

BINAMA SEMARANG dalam mengambil kebijakan dan keputusan agar menjadi lebih baik dan berkembang yang berkaitan dengan usaha dalam mempertahankan eksistensinya.

2. Bagi Fakultas

Dari hasil penelitian ini nantinya bisa menjadi tambahan referensi dan pelengkap bagi fakultas syari'ah dan hukum UIN Walisongo Semarang dan juga sebagai tambahan informasi bagi pihak-pihak terkait yang memerlukannya.

3. Bagi Peneliti

penelitian ini merupakan terapan selama kuliah dengan realita sesungguhnya agar nantinya bisa menambah wawasan dan pengetahuan sebagaimana mestinya.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka yang penulis sajikan sesuai dengan pokok permasalahan ini. Penelitian ini dilakukan dalam rangka menemukan kesimpulan relevansi hasil penelitian maupun buku-buku yang sesuai dengan tujuan penelitian. Hal tersebut tercermin dalam hasil karya-karya baik yang berasal dari hasil penelitian

maupun buku-buku relevan dengan permasalahan penelitian ini antara lain.

Pembahasan tentang pembiayaan multijasa juga telah dikaji oleh:

1. Yulia Hany Susilowati (20070730019). Dalam skripsi yang berjudul, "*Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Multijasa pada PT. BPRS FORMES YOGYAKARTA*". Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa definisi pembiayaan multijasa secara teori dengan PT. BPRS FORMES Yogyakarta telah sesuai. Selain itu, secara umum kebijakan perlakuan akuntansi transaksi Multijasa pada PT. BPRS FORMES Yogyakarta dalam membuat jurnal transaksi Multijasa terdapat perbedaan dalam modifikasi dengan PSAK NO. 107 tentang akuntansi *Ijarah* dalam hal pengukuran dan pengakuan. Selain itu, dalam penyajian laporan keuangan terdapat perbedaan dengan PSAK NO. 101 tentang penyajian laporan keuangan. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa terdapat beberapa transaksi Multijasa yang belum

diatur dalam kebijakan akuntansi *Ijarah* pada PT. BPRS FORMES Yogyakarta.¹⁵

2. Noviyana Antula (921410012) “*Penerapan PSAK 107 atas pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Gorontalo*”. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan penelitian kualitatif dengan teknik analisis komparasi. Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa PSAK 107 untuk *ijarah* multijasa dalam hal ini, pembiayaan umroh dan pembiayaan lanjut studi belum sepenuhnya diterapkan di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo, baik dari segi pengakuan dan pengukuran, maupun penyajian dan pengungkapannya. Dalam implementasinya PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo menggunakan metode pencatatan *cash basic* Selain itu, akad *ijarah* dalam pembiayaan umroh dan pembiayaan lanjut studi masih diikuti dengan akad *wakalah* Sedangkan dalam Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 hanya memberlakukan 2

¹⁵ Yuli Hany Susilowati, “*Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Multijasa*”. Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2011

(dua) akad dalam pembiayaan multijasa, akad *ijarah* dan akad *kafalah*, dan metode pencatatan berdasarkan PSAK 107 adalah *Accrual Basic*.¹⁶

3. Muslimah Anna Sari (10925005469) “*Implementasi ujarah pada produk pembiayaan multijasa BTN Ib menurut perspektif ekonomi islam “(studi kasus pada BTN Syariah Cabang Pekanbaru)*. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwasannya konsep ujarah yang ada di BTN Syariah cabang Pekanbaru pada pembiayaan Ib ini berdasarkan surat edaran Direksi, adapun implementasi ujarah pada pembiayaan multijasa ib pada BTN Syariah cabang Pekanbaru, berdasarkan fatwa DSN nomor 44 tahun 004 mengenai multijasa, karena menggunakan akad kafalah maka implementasi ujarah pada pembiayaan multijasa ini mengikuti ketentuan yang ada pada akad kafalah yang diatur dalam

¹⁶ Noviyana Antula, “*Penerapan PSAK 107 atas Pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo*”. Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Gorontalo, 2014

fatwa DSN nomor 11 tahun 2000 dan ujarah harus dalam bentuk nominal bukan persentase.¹⁷

4. Agus Waluyo Nur, dalam jurnal hukum dengan judul: "*Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah*". Dari berbagai fasilitas pembiayaan di perbankan syariah, pembiayaan *ijarah* dianggap memiliki kesamaan dengan *leasing* sebagaimana dikenal dalam sistem ekonomi konvensional. Perbedaan prinsipil antara *leasing* dengan *ijarah* terletak pada tidak adanya *option right* atau hak pilih bagi penyewa dalam sewa menyewa untuk membeli barang yang disewakan. Karena dalam sistem *leasing* belum dapat terbebas dari bunga, maka bank syariah memberikan pembiayaan sewa dan jual beli tidak menggunakan istilah *leasing*, namun *ijarah muntahiya bit-tamlik*.¹⁸

5. Faradila Hasan dkk, dalam jurnal hukum dengan judul: "*Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Ijarah*

¹⁷ Muslimah Anna Sari, "*Implementasi Ujarah pada Produk Pembiayaan Multijasa BTN Ib menurut perspektif Ekonomi Islam*" skripsi Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Sultan Syarif Kasim, 2014

¹⁸ Agus Waluyo Nur, "*Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah*", Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Vol. 1, No. 2 Desember 2007

Produk Rahn di Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado”.

Hasil dari penelitian ini salah satu LKS Pegadaian Syariah, menerapkan produk Rahn yang tarif *Ijarahnya* selalu berubah sesuai dengan pinjaman yang diberikan kepada nasabah walaupun barang yang digadaikan sama nilainya. Maka hal tersebut belum sesuai dengan ketentuan syariah yaitu fatwa DSN-MUI NO. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.¹⁹

Berdasarkan telaah pustaka yang dipaparkan diatas penulis menyimpulkan bahwasannya dari keseluruhan pembahasan belum ada penjelasan secara terperinci dan spesifik tentang pelaksanaan akad *ijarah* dalam pembiayaan multijasa yang akan Penulis bahas dan masih banyak lagi perbedaan-perbedaan, dari berbagai penelitian sebelumnya, yaitu membahas terkait pembiayaan-pembiayaan multijasa, penerapan-penerapannya dan perlakuan akuntansinya dalam multijasa. Oleh karena itu Penulis merasa perlu untuk mengadakan suatu penelitian mengenai pembiayaan multijasa dengan akad sewa menyewa (*ijarah*).

¹⁹ Faradila Hasan dkk, “*Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Ijarah pada Produk Rahn dicabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado*”, Jurnal Ilmiah Al-Syir’ah vol.14 NO. 2 Tahun 2016 IAIN Manado

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang meneliti objek di lapangan untuk mendapatkan data dan gambaran yang jelas dan konkrit tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.²⁰ Penelitian ini dilakukan di lapangan atau dalam masyarakat, yang berarti bahwa datanya diambil atau didapat dari lapangan atau masyarakat.²¹

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan empiris, yaitu subjek kajian dengan melakukan pengamatan langsung ke lapangan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris (terapan) berupa produk perilaku hukum.²²

²⁰ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali Press, 1992), hlm. 18

²¹ Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012), hlm. 21

²² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52

2. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana data bisa di peroleh.²³ Untuk itu sumber data yang akan dikumpulkan terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder, yaitu:

a. Sumber Data Primer

Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui perantara). Sumber penelitian diperoleh penulis untuk menjawab pertanyaan penelitian.²⁴ Data yang diperoleh secara langsung oleh penulis dari sumber data yang dikumpulkan secara khusus dan berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti, yaitu data hasil wawancara dengan nasabah atau staff bank.

²³ Sumadi Suryabrata, *Op. Cit*, hlm. 26

²⁴ Etta Mamang, Sopiah, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2010), hlm. 171

b. Sumber Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh dari dokumen, publikasi yang sudah dalam bentuk jadi atau data dalam bentuk kepastakaan.²⁵ Data yang mendukung atau memberi informasi yang bermanfaat berkaitan dengan penelitian ini. Sumber data sekunder penulis diperoleh dari beberapa referensi berupa buku-buku fiqh, Perbankan Islam, dokumen yang berkaitan dengan transaksi pembiayaan multijasa dan buku tentang perikatan maupun hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan pokok kajian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data secara lengkap, maka perlu menggunakan teknik dalam mengumpulkan data. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Metode wawancara (*interview*), yaitu merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna

²⁵ Jusuf Soewadji, *Op. Cit*, hlm. 147

mencapai tujuan tertentu.²⁶ Dalam hal ini peneliti bertanya langsung kepada beberapa pihak yang dapat memberikan data informasi tentang pembiayaan multijasa, yaitu bapak Suranto Dwi Atmoko selaku kabag *Lending*, Ibu Dwi Wahyu Lestari selaku support pembiayaan, dan Ibu Nova warga Pedurungan Semarang selaku nasabah pengajuan pembiayaan multijasa.

b. Metode Dokumentasi (*documentation*) ialah kegiatan mencari data mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang penulis kaji, baik berupa catatan data-data lain yang bersifat dokumenter.²⁷ Dokumentasi merupakan salah satu cara yang untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang ditulis atau dibuat langsung oleh subjek yang bersangkutan. Adapun buku yang menjadi pegangan Penulis dalam pengumpulan data adalah buku-buku fiqh, dan

²⁶ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 20014), hlm. 95

²⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hlm. 206

Perbankan Islam terutama yang membahas mengenai akad *ijarah* dalam perbankan syariah.

- c. Metode Observasi (*observation*) adalah metode bersifat alamiah, dengan demikian pemahamannya harus disesuaikan dengan kebutuhan-kebutuhan khusus dari peneliti, dari pentingnya permasalahan dan sasaran umum dari penelitian. Bertujuan untuk mengamati tingkah laku manusia sebagai peristiwa aktual, yang memungkinkan peneliti memandang tingkah laku sebagai proses.²⁸ Ini berkaitan tentang proses pelaksanaan pembiayaan multijasa yang secara langsung peneliti lihat di PT. BPRS PNM BINAMA sehingga penulis mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan akadnya.

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif, analisis data yang terbaik dilakukan sejak awal penelitian (*ongoing*). Peneliti sejak awal membaca dan menganalisis data yang terkumpul. Analisis data kualitatif merupakan proses mereview dan memeriksa data, menyintesis dan menginterpretasikan data yang terkumpul

²⁸ James A Black, Dean J Champion, *Metode dan Masalah Penelitian Sosial*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2009), hlm. 287

sehingga dapat menggambarkan dan menerangkan fenomena atau situasi sosial yang diteliti.²⁹

Dalam Pengolahan data ini penulis menggunakan metode *deskriptif kualitatif* yaitu proses analisis data dengan maksud menggambarkan analisis secara keseluruhan dari data yang disajikan dalam bentuk kata-kata tanpa menggunakan rumusan-rumusan statistik dan pengukuran.³⁰ Metode ini bertujuan untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan, dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu.³¹ Pertama yang dilakukan penulis adalah menjelaskan terlebih dahulu teori umum tentang *ijarah* dalam hukum Islam setelah itu dihubungkan dengan fakta yang dihasilkan dari penelitian di lapangan (PT. BPRS PNM BINAMA Semarang), yakni tentang praktik pelaksanaan akad *ijarah* dimana dalam pelaksanaan pembiayaan tersebut akad *ijarah* terlaksana

²⁹ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 400

³⁰ Suharismi Arikunto, *Op. Cit*, hlm. 213

³¹ Consuelo, dkk, *Pengantar Metode Penelitian*, (Jakarta: UI Press, 1993), hlm. 71

terlebih dahulu dari pada akad *wakalah* atas suatu barang atau jasa.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh kesimpulan yang utuh, terpadu, sistematika pembahasan yang disajikan terbagi ke dalam beberapa bab, masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab dengan rincian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menerangkan tentang gambaran umum dari implementasi proposal pengajuan Skripsi yang dibuat oleh peneliti sebelum melakukan penelitian. Adapun sub bab yang terdapat didalam pendahuluan adalah: latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II AKAD *IJARAH* DALAM HUKUM ISLAM

Dalam bab ini penulis akan menguraikan landasan teori yang merupakan pijakan dalam penulisan skripsi ini dari kajian-kajian pustaka maupun sumber-sumber

lainnya yang mendukung penelitian ini yang meliputi: pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*, macam-macam *ijarah*, dan berakhirnya *ijarah* serta konsep *ijarah* dalam perbankan syariah.

BAB III GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN AKAD *IJARAH* PADA PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT. BPRS PNM BINAMA SEMARANG

Pada bab ini, akan memaparkan sekaligus menguraikan mengenai hasil penelitian lapangan yang berisikan Profil sejarah pendirian PT. BPRS PNM BINAMA Semarang dari latar belakang berdirinya, visi misi, strategi pemasaran, struktur kelembagaan beserta produk-produk bank. serta memaparkan gambaran umum pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA

BAB IV ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN AKAD *IJARAH* PADA PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT. BPRS PNM BINAMA SEMARANG

Pada bab ini, penulis akan membahas serta menganalisis tentang pandangan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, dan menganalisis kedudukan objek barang atau jasa akad *ijarah* dalam pandangan hukum Islam berdasarkan teori-teori yang akan dipakai oleh penulis dan dari sumber-sumber data yang didapatkan oleh penulis.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini, merupakan bab terakhir/penutup dalam penyusunan skripsi yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

IJARAH DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian *Ijarah*

Sewa-menyewa atau dalam bahasa Arab *Ijarah* berasal dari kata: ¹أَجْرٌ yang sinonimnya:

1. ²أَكْرَى yang artinya: menyewakan, seperti dalam kalimat: أَجَرَ الشَّيْءَ (menyewakan sesuatu)
2. ³أَعْطَاهُ أَجْرًا yang artinya: ia memberinya upah, seperti dalam kalimat: أَجَرَ فُلَانًا عَلَى كَذَا (ia memberikan kepada si Fulan upah sekian)
3. ⁴أَتَابَهُ yang artinya: memberinya pahala, seperti dalam kalimat: أَجَرَ اللَّهُ عَبْدَهُ (Allah memberikan pahala kepada hamba-Nya)⁵

Al-ijarah disebut juga *al-ajru* (upah) atau *al-'iwadh* (ganti), artinya jenis akad untuk mengambil manfaat (*ajran*) dengan jalan penggantian. Maksud “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakan barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat

¹ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia*, (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, t.t), hlm. 28

² Ali Mutahar, *Kamus Mutahar Arab-Indonesia*, (Jakarta: Hikmah, 2005), hlm. 129

³ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Op. Cit*, hlm. 161

⁴ Ali Mutahar, *Op. Cit*, hlm. 14

⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2015), hlm. 315

yang diambil tidak berbentuk zatnya, tetapi sifatnya, dan dibayar sewa. Misalnya, rumah yang dikontrakkan/disewa, mobil disewa untuk perjalanan.⁶

Menurut istilah, para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijarah* antara lain adalah sebagai berikut:

1. Syekh al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab *Fath Al-Wahab*, mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut :

الْإِجَارُ هُوَ تَمْلِيكُ مَنفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ تَأْتِي⁷

Artinya: "Ijarah adalah memilik atau mengambil manfa'at suatu barang dengan mengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan."

2. Sayyid Sabiq, dalam *fiqhu-sunnah* mendefinsikan *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁸
3. Menurut Imam Syafi'i, *ijarah* adalah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ

لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ⁹

⁶ Herry, Khaerul, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), hlm. 200

⁷ Abi Yahya Zakaria, *Fath al-Wahab*, Maktabah wa Maktabah (Semarang: Toha Putra, t.th), hlm. 246

⁸ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), hlm. 258

⁹ Muhammad Al-Khatib Al-Syarbayniy, *Mughniy al-Muhtaj*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th.), hlm. 332

Artinya: “Akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti sesuatu kebolehan dengan pengganti tertentu.”

4. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, *ijarah* ialah:

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَادَلَةِ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ
مَحْدُودَةٍ أَيْ تَمْلِكُهَا بِعَوَضٍ فَهِيَ بَيْعُ الْمَنَافِعِ¹⁰

Artinya: “Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat”

Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, 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.¹¹ Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang dari yang menyewakan kepada penyewa.

¹⁰ Hasbi Ash-Shiddiqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1989), hlm. 85

¹¹ Dewan Syari’ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari’ah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 96

Dengan demikian dapat disimpulkan *ijarah* adalah suatu bentuk mu'amalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan, dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut *mua'jjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir* dan sesuatu yang di akad kan untuk diambil manfaatnya disebut *ajran* atau *ujrah* (fee).¹²

Berdasarkan definisi-definisi *ijarah* tersebut, dapat dipahami bahwa *ijarah* adalah menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan. Jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah. Sewa-menyewa (بيع المنافع) adalah menjual manfaat dan upah-mengupah (بيع القوة) adalah menjual tenaga atau kekuatan.¹³ Dalam tataran

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 3*, (Bandung: PT.Al-Ma'arif, 1987), hlm. 7

¹³ Sohari, Ruf'ah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm.168

implementasinya, *ijarah* dapat dipilah menjadi dua bagian besar, yaitu *ijarah bi al-quwwah* dan *ijarah bi al-manfaah*, *ijarah* dikatakan *ijarah bi al-quwwah* apabila yang disewakan itu berupa jasa atau tenaga manusia, sedangkan *ijarah* dikatakan *ijarah bi al-manfaah* apabila yang disewakan itu berupa barang. Namun dari kedua macam *ijarah* ini memiliki prinsip-prinsip yang sama, yakni menyewa atau menyewakan sesuatu.¹⁴

B. Dasar Hukum *Ijarah*

Jumhur Ulama sepakat bahwa *ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan oleh *syara'*. Alasan jumhur Ulama membolehkan akad *ijarah* atas dasar sumber hukum baik Al-qur'an maupun Hadits, yaitu:

1. Al-Qur'an surat al-Baqarah (2) ayat 233

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

¹⁴ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 88

بِالْعَرُوفِ^ط وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ^{١٥} ﴿١٣٣﴾

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.

Dari dalil di atas menunjukkan bahwa “*apabila kamu memberikan pembayaran yang patut*” menunjukkan ungkapan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut.¹⁶

2. Al-Qur'an surat ath-Thalaq (65) ayat 6

...فَإِنَّ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَمَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ^ط وَاتَّمَرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ^ط... ﴿١٧﴾

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.

¹⁵ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2007), hlm. 2

¹⁶ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 216

¹⁷ Departemen Agama, *Op. Cit*, hlm. 446

3. Al-Qur'an surat al-Kahfi (18) ayat 77

فَانطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ
يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ^ط قَالَ
لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا^{١٨}

Artinya: “ Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, Maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu".

4. Hadits Riwayat Ahmad dan Abu Dawud

عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
قَالَ: كُنَّا نُكْرِ الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِ مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا بِدَهَبٍ أَوْ
وَرَقٍ^{١٩}

Artinya: “Dahulu 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”.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 241

¹⁹ Imam Nasa'iy, *Sunan Nasa'iy*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), hlm. 271

5. Hadits Riwayat Ibnu Majah

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ: حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلَمِيِّ: حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أُعْطُوا الْأَجِيرُ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ²⁰

Artinya: “Al-Abbas bin al-Walid ad-Dimasyqi menyampaikan kepada kami dari Wahb bin Sa’id bin ‘Athiyah as-Salami, dari Abdurrahman bin Zaid bin Aslam, dari ayahnya, dari Abdullah bin Umar bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Berikanlah kepada pekerja upahnya sebelum kering keringatnya”

6. Hadits Riwayat Bukhari

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ: حَدَّثَنَا وَهَيْبُ: حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيهِ، عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ: اِحْتَجِمُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَلًا: وَاعطى الحِجَامُ أَجْرَهُ²¹

Artinya: “Musa bin Ismail menyampaikan kepada kami dari Wuhaib, dari Ibnu Thawus, dari ayahnya bahwa Ibn Abbas berkata, Nabi SAW bersabda: berbekam dan Beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya.” (H.R Al-Bukhari).

²⁰ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Almahira, 2013), hlm. 436

²¹ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari I*, (Jakarta: Almahira, 2011), hlm. 506

7. Landasan Ijma'

Dalam landasan Ijma' mengenai disyariatkannya *ijarah* semua Ulama sepakat, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa-menyewa, hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.²²

Berdasarkan dalil nash al-Qur'an maupun hadits, para Ulama membolehkan adanya *ijarah*/sewa-menyewa, karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa-menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia, karena itu syariat

²² Khotibul Umam, *Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: PT .Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 123

Islam melegalisasi keberadaannya. Konsep *ijarah* merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.²³

C. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Dalam konteks fiqh, ada beberapa ketentuan yang berkaitan dengan *ijarah*, ketentuan fiqh yang paling utama berkaitan erat dengan implementasi *ijarah* dalam lembaga keuangan syariah adalah rukun dan syarat *ijarah*.²⁴

1. Rukun *Ijarah*

Menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* terdiri dari:

- a. *'Aqid* (pihak-pihak yang berakad)
'Aqid yaitu pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa maupun pengguna jasa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan atau pemberi jasa (*mu'ajjir*). *Ma'qud 'alaih* objek akad *ijarah*, yakni Manfaat barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah.²⁵ Disyaratkan *musta'jir* dan *mu'ajjir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharuf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.
- b. *Shighat (ijab dan qabul)*
Shighat ijarah, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad

²³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 131

²⁴ Yadi Janwari, *Op. cit*, hlm. 89

²⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012), hlm. 101

(berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijab* dan *qabul*, baik dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa.²⁶

Shighat ijab dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua orang yang menyewakan suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari seseorang yang berakad yang menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad, siapa saja yang memulai. Sedangkan *qabul* adalah jawaban (pihak) yang lain sesudah adanya *ijab*, dan untuk menerangkan persetujuannya.²⁷

Shighat ijab qabul antara *musta'jir* dan *mu'ajjir*, *ijab qabul* sewa-menyewa. Misalnya: "Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp. 5.000.000,-". Kemudian *musta'jir* menjawab: "Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari". Adapun *ijab qabul* upah-mengupah, misalnya seseorang berkata, "Kuserahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp. 5.000,-", kemudian *musta'jir* menjawab: "Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan".²⁸

c. *Ujrah* (upah)

Adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.²⁹ Disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah

²⁶ *Ibid*, hlm. 99

²⁷ Hasbi Ash-Shiddiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 27

²⁸ Sohari, Ruf'ah, *Op.cit*, hlm. 170

²⁹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005) hlm. 1250

pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.

d. Manfaat

Manfaat dari objek yang di *ijarahkan* harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwimah*), seperti menyewa buku untuk dibaca dan menyewa rumah untuk didiami. Atas dasar itu, para fuqaha sepakat menyatakan, tidak boleh melakukan *ijarah* terhadap perbuatan maksiat, seperti seseorang yang menggaji orang lain untuk mengerjakan ilmu sihir. Menyewakan rumah untuk prostitusi, dan lain sebagainya yang mengarah kepada perbuatan maksiat. Dan manfaat dari objek yang di *ijarahkan* harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari. Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipenuhi secara hakiki, seperti menyewa orang bisu untuk bicara.³⁰

Dalam KHES pasal 251, rukun *ijarah* ada empat, yaitu pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, benda yang di *ijarahkan* dan akad.³¹ Berbeda dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000, rukun akad *ijarah* dibagi menjadi tiga, yaitu:³²

³⁰ Rozalinda, *Op.cit*, hlm. 132

³¹ Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PPHIMM, 2009), hlm. 86

³² Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 96

- a. *Sighat ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (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. Syarat *Ijarah*

Sedangkan syarat *ijarah* terdiri dari empat syarat sebagaimana syarat dalam akad *bai'*, yaitu:

- a. Syarat terjadinya akad (*syuruth al-in'iqad*)

Adalah syarat yang berkaitan dengan terjadinya akad. Syarat yang paling utama berkaitan dengan syarat *'aqid*. *'Aqid* (orang yang berakad) disyaratkan berakal dan *mumayyiz*. Namun, Syafi'iyah dan Hanabillah, *'aqid* itu disyaratkan *bulugh* (dewasa). Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijarahnya* tidak sah. Akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia *baligh*. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.

b. Syarat berlangsungnya akad (*syuruth an-nafadz*)

Adalah syarat yang berkaitan dengan pelaksanaan akad. Dalam syarat ini ditetapkan bahwa barang yang dijadikan sebagai objek *ijarah* mesti sesuatu yang dimiliki atau dikuasai secara penuh. Oleh karena itu, akad *ijarah* tidak akan terlaksana apabila dilakukan oleh orang yang tidak memiliki atau menguasai barang. Apabila akad *ijarah* dilakukan oleh orang yang tidak memiliki atau menguasai barang disebut dengan *ijarah al-fudhuli*.

Maksudnya adalah, tidak sah menyewakan kendaraan yang belum dibeli, atau menyewakan hewan yang lepas 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 kegunaanya.³³

Untuk kelangsungan akad *ijarah* disyaratkan terpenhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila si pelaku (*'aqid*)

³³ Yadi Janwari, *Op.Ci*, hlm. 89

tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah), 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.³⁴ Terdapat beberapa syarat agar sebuah persetujuan dari pemilik dapat berlaku pada akad *ijarah* yang tergantung, di antaranya adanya wujud objek *ijarah*. Jika ada seorang fudhuli melakukan akad *ijarah* lalu mendapatkan persetujuan dari pemilik, maka perlu diperhatikan hal berikut, jika persetujuan atas akad tersebut terjadi sebelum manfaat barang digunakan, maka akad *ijarah* itu sah dan pemilik barang berhak atas upahnya karena objek akadnya ada. Sebaliknya, jika persetujuan atas akad terjadi setelah manfaat barang digunakan, maka akad itu tidak sah dan upah dikembalikan ke pelaku akad, karena objek akad telah lenyap sehingga tidak ada pada saat pelaksanaan akad *ijarah*. Maka akad itu menjadi tidak ada karena tidak terdapat objek akadnya sehingga akad

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Op.Cit*, hlm. 322

ijarahnya tidak sah sebagaimana yang kita ketahui dalam akad jual beli. Dengan demikian, pelaku akad fudhuli dianggap sebagai pelaku *ghashab* ketika ia mengembalikan barang kepada pemiliknya.³⁵

c. Syarat sahnya akad (*syuruth as-shihah*)

Adalah syarat yang berkaitan dengan keabsahan akad, yaitu syarat-syarat yang berkaitan dengan '*aqid, ma'qud 'alaih, mahal ma'qud 'alaih, ujah, dan nafs al-'aqd*. Dalam konteks ini ada beberapa syarat keabsahan akad *ijarah*, yaitu:

- 1) Ada keridhaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad.

Saling merelakan antara pihak yang berakad, saling ridha, ini berdasarkan firman Allah Q.S an-Nisa(4) ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
 إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٣٦

³⁵ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani Darul Fikr, 2011), hlm. 390

³⁶ Departemen Agama, Op. Cit, 65

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) *Ma'qud 'alaih* (objek akad *ijarah*) mesti diketahui secara jelas sehingga menghilangkan pertentangan. Pengetahuan akan *ma'qud 'alaih* ini dapat dilakukan dengan cara adanya penjelasan manfaat, penjelasan waktu, dan penjelasan jenis amal atas barang yang disewa. Seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas yang dinilai secara kira-kira, sebab dikhawatirkan barang tersebut tidak mempunyai faedah. Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaat bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diperah susunya, sumur untuk diambil airnya dan lain-lain, karena semua itu bukan manfaatnya, melainkan barangnya.³⁷

³⁷ Rahmat Syafi'i, *Fikih Muamalat*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hlm 122

d. Syarat mengikatnya akad (*syuruth al-luzum*)

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

- 1) Adalah syarat mengikatnya akad *ijarah*, yaitu objek atau manfaat terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa. Apabila terdapat suatu cacat pada sifat objek atau manfaat objek, maka orang yang menyewa boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan *ujrah* atau dengan membatalkannya akad *ijarah*. Misalnya sebagian rumah yang akan disewa runtuh, kendaraan yang akan di *carter* rusak atau mogok. Apabila rumah yang disewa itu hancur seluruhnya maka akad *ijarah* jelas harus *fasakh* (batal), karena *ma'qud 'alaih* rusak total, dan hal itu menyebabkan *fasakh*-nya akad.
- 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. Menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal karena adanya *udzur*, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.

D. Macam-Macam *Ijarah*

Bergantung pada objek perjanjiannya, *ijarah* dapat dibagi ke dalam dua jenis *ijarah*, yaitu:

1. *Ijarah 'Amal*

Ijarah 'amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa (*employer*) disebut *musta'jir* dan pekerja disebut *ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada *ajir* disebut *ujrah*. Bahasa Inggris dari *ujrah*

adalah *fee*. Sebagai contoh mengenai *ujrah 'amal* dapat digambarkan sebagai berikut. ABC Islamic Bank mempekerjakan Mustafa Mansur sebagai *product manager* dengan gaji Rp. 7.000.000,-. Dengan kata lain, dalam perjanjian *ijarah* tersebut Mustafa Mansur adalah *ajir* dan gaji sebesar Rp. 7.000.000,- adalah *ujrah*. Dengan demikian, pada *ijarah 'amal* yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah **jasa**.

b. *Ijarah 'Ain*

Ijarah 'ain adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penyewaan asset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari asset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya *usufruct* atau dalam bahasa arab disebut *manfaah*. *Ijarah 'ain* di dalam bahasa inggris tidak lain adalah *leasing*. Dalam hal ini, pemberi sewa disebut *mu'jir* dan penyewa adalah *musta'jir* dan harga untuk memperoleh manfaat tersebut disebut *ujrah*. Dalam perjanjian ini, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli asset tersebut selama masa sewa menyewa atau di akhir masa sewanya. Pada *ijarah 'ain* yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah **barang**.³⁸

Selain itu dalam buku “perbankan syariah produk-produk dan aspek-aspek hukumnya” yang ditulis oleh Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan macam *ijarah*, diantaranya:

- a. *Ijarah wa iqtina* atau sering disebut juga dengan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah perjanjian antara pemberi

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada media Group, 2014) hlm. 272

sewa dan penyewa bahwa di akhir masa perjanjian sewa, barang yang disewakan tersebut beralih menjadi milik penyewa dengan ketentuan penyewa harus membayar harga beli atas barang tersebut. Biasanya pada akhir masa perjanjian kepemilikan atas barang tersebut dapat beralih pada penyewa (nasabah bank) apabila nasabah bank yang bersangkutan menggunakan hak opsinya, maka kepemilikan barang itu tetap berada di tangan bank. Namun dalam praktik di bank syariah, biasanya sewa awal nasabah sudah mengikatkan diri untuk membeli barang tersebut atau bank menghibahkannya kepada nasabah. Hal tersebut tergantung pada penghitungan besarnya jumlah angsuran yang dibayarkan. Hal ini juga didasarkan pada Fatwa DSN tentang *Ijarah muntahiya bittamlik*, yang antara lain menyatakan:

1. Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani.
2. Pihak yang melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan

jual-beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.³⁹

- b. *Ijarah Musyarakah Mutanaqisah* dalam hal ini nasabah hanya memiliki sebagian dari dana yang diperlukan untuk membeli aset tersebut. Untuk menutupi kekurangannya, nasabah mengharapkan bank menyediakan sisa dana untuk mencukupi seluruh dana yang diperlukannya untuk membeli aset itu. Caranya adalah dengan membuat perjanjian *musyarakah* dengan bank.⁴⁰
- c. *Ijarah Multijasa* adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu barang atau jasa, misalnya jasa berupa pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan kepariwisataan.⁴¹

E. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang

³⁹ *Ibid*, hlm. 272

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 274

⁴¹ *Ibid*, hlm. 275

mewajibkan *fasakh*. *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

1. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad, menurut pendapat ulama Hanafi. Sedangkan mayoritas ulama, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad *ijarah*, dikarenakan akad *ijarah* merupakan akad *lazim*, seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris. Jika penyewa meninggal maka ahli warisnya boleh menuntut untuk menghentikan akad, jika mereka membuktikan bahwa karena kematian orang yang mewariskan, beban akan menjadi lebih berat untuk ditanggung oleh ahli waris. Atau sewa-menyewa menjadi melampaui batas kebutuhan mereka dalam kondisi ini harus diperhatikan waktu peringatan mengosongkan barang sewa. Hendaklah tuntutan penghentian akad adalah dalam jangka maksimal enam bulan semenjak kematian orang yang menyewa.⁴²
2. *Iqalah*, yaitu pembatalan kedua belah pihak. Hal ini karena *ijarah* adalah akad *mu'awadah* (tukar-menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan seperti halnya jual beli. Dalam KHES akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.
3. Rusak dan hilangnya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin diteruskan.
4. Telah selesainya masa sewa, kecuali ada '*uzur*. Misalnya menyewa tanah untuk ditanami, tetapi ketika masa sewa sudah habis, tanaman belum bias dipanen. Dalam hal ini *ijarah* dianggap belum selesai.

⁴² Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adilatuhu*, (Damaskus: Darul Fikr, 2007), hlm. 652

5. Pembatalan sepihak dari *'aqid* apabila ada kejadian-kejadian luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap, ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

F. Implementasi Akad *Ijarah* dalam Perbankan Syariah

Akad *ijarah* diaplikasikan dalam perbankan syariah pada pembiayaan *ijarah*. Pembiayaan *ijarah* diluncurkan berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*. Dalam fatwa ini dinyatakan bahwa *ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Bank Islam yang mengoperasikan produk *ijarah* dapat melakukan *operating lease* maupun *financial lease*.

Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan *ijarah muntahiya bittamlik* karena lebih sederhana dalam pembukuannya. Selain itu, bank tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset baik pada saat leasing maupun sesudahnya.⁴³

Mayoritas produk pembiayaan Bank Syariah saat ini masih terfokus pada produk-produk *murabahah* (jual beli). Pembiayaan *murabahah* sebenarnya memiliki kesamaan dengan pembiayaan *ijarah*. Yang membedakannya keduanya hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. Dalam pembiayaan *murabahah* yang menjadi objek transaksi adalah barang. Sedangkan dalam pembiayaan *ijarah* objek transaksi adalah jasa.

Dalam konteks perbankan Islam, *ijarah* adalah suatu *lease contract* di mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan atau barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lainnya kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).⁴⁴

⁴³ Rozalinda, *Op.cit*, hlm. 136

⁴⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 70

Ijarah serupa dengan kegiatan leasing dalam sistem keuangan tradisional. Dalam transaksi *ijarah*, bank menyewakan suatu aset yang telah dibeli untuk nasabahnya dalam jangka waktu tertentu dan jumlah sewa yang telah disepakati bersama pada awal transaksi *ijarah* tersebut. Pada akhir perjanjian tersebut, barang yang disewa itu kembali kepada bank. Setelah barang yang disewakan itu kembali, bank dapat menyewakan kembali kepada orang lain.

Skema transaksi akad *ijarah* dalam perbankan syariah dilakukan dengan alur sebagai berikut:

Pertama, nasabah mengajukan permohonan *ijarah* dengan mengisi formulir permohonan. Berbagai informasi yang diberikan selanjutnya diverifikasi kebenarannya dan dianalisis kelayakannya oleh bank syariah. Bagi nasabah yang dianggap layak, selanjutnya diadakan perikatan dalam bentuk penandatanganan kontrak *ijarah*.

Kedua, sebagaimana difatwakan oleh DSN, bank selanjutnya menyediakan objek sewa yang akad digunakan oleh kepada nasabah. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk

mencairkan barang atau jasa yang akan disewa nasabah untuk selanjutnya dibeai atau dibayar oleh bank syariah.

Ketiga, nasabah menggunakan barang atau jasa yang disewakan sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak. Selama penggunaan objek sewa, nasabah menjaga dan menanggung biaya pemeliharaan barang yang disewakan sesuai kesepakatan. Sekiranya terjadi kerusakan bukan karena kesalahan penyewa, maka bank syariah sebagai pemberi sewa akan menanggung biaya perbaikannya.

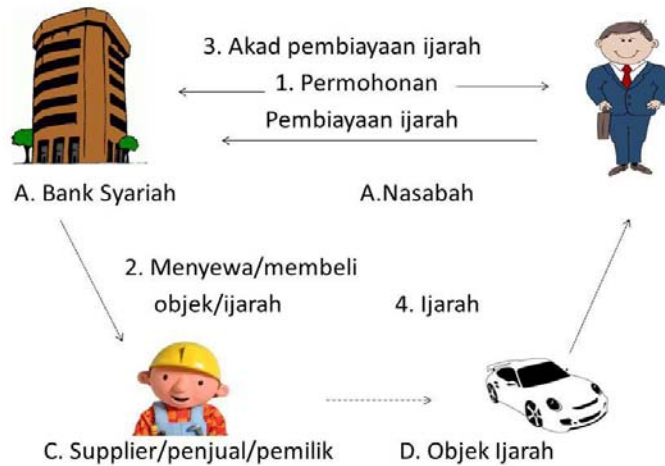
Keempat, nasabah penyewa membayar fee sewa kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan akad sewa. *Kelima*, pada transaksi IMBT, setelah masa *ijarah* selesai, bank sebagai pemilik barang dapat melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa.⁴⁵

Berikut adalah skema pola pembiayaan *ijarah*:

⁴⁵ Rizal, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), hlm. 257

Skema. 0.1

Skema pola pembiayaan *ijarah*



Seperti halnya juga pada transaksi *murabahah*, dalam transaksi *ijarah* harus terdapat dua akad, yaitu akad *bai'* (jual-beli atau *sale*) antara bank dengan pemasok (dimungkinkan bank diwakili oleh nasabah yang memerlukan barang itu) dan akad *ijarah* antara bank dan nasabah. Bila tidak terjadi yang demikian itu, maka tidak terjadi transaksi *ijarah*. Perjanjian pembelian barang oleh bank dari pemasok **harus berlangsung mendahului perjanjian penyewaan barang (yaitu akad *ijarah*)**. Kedua

transaksi tersebut harus merupakan dua transaksi yang berangkai tetapi tidak memiliki keterkaitan yang satu dengan yang lain. Artinya, bila terjadi cacat atau cedera janji pada perjanjian yang pertama tidak akan menimbulkan akibat hukum apa pun pada perjanjian yang kedua.

Pada perjanjian *ijarah*, seperti halnya pada leasing yang diberikan oleh lembaga pembiayaan tradisional, pada akhir perjanjian *ijarah* barang yang disewa itu kembali kepada pihak yang menyewakan barang, yaitu bank. Pada perjanjian *ijarah* sepanjang masa perjanjian *ijarah* tersebut kepemilikan atas barang tetap berada pada bank. Setelah barang kembali di akhir masa *ijarah*, bank dapat menyewakan kembali kepada pihak yang lain yang berminat atau menjual barang itu dengan memperoleh harga atas penjualan barang bekas (*second hand*) tersebut.⁴⁶

Oleh karena dalam bank tidak boleh memiliki aset sebelum adanya permintaan dari nasabah, maka sebelum adanya akad *ijarah* antara nasabah dengan bank, bank harus membeli atau menyewa barang atau jasa kepada pemasok dengan diwakili

⁴⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 265-266

nasabah. Dalam aplikasi perbankan syariah, *wakalah* dapat ditemui pada transaksi yang berhubungan dengan masalah penagihan maupun pembayaran. Dalam produk *wakalah*, bank syariah sebagai wakil dari nasabah untuk melakukan penagihan maupun pembayaran atas nama nasabah. Dalam hal ini bank akan mendapatkan biaya administrasi, atau fee dari jasa tersebut.

Para fuqaha sepakat bahwa akad *wakalah* yang tidak mengandung *ujrah* (fee) merupakan akad *ghairu lazim* (tidak mengikat). Artinya para pihak yang berakad dapat membatalkan akad *wakalah* secara sepihak. Apabila pada *wakalah* itu ada *ujrah* yang dikenal dengan *wakalah bil ujarah* tidak bersifat *lazim* (mengikat) menurut Hanafiyah. Namun, *ghairu lazim* menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Para pihak yang berakad tidak dapat membatalkan.⁴⁷

G. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Tentang *Ijarah*

Sehubungan dengan ini dalam Fatwa DSN MUI berkenaan dengan akad *ijarah* yang harus dipedomani untuk menentukan

⁴⁷ Rozalinda, *Op.cit.*hlm. 148

keabsahan akad *ijarah*, yaitu dalam Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*:⁴⁸

Pertama : Rukun dan syarat *ijarah*

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

Kedua : Ketentuan objek *ijarah* :

1. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa di nilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus 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

⁴⁸ Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Op. Cit*, hlm. 96

jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*.

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

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam pembiayaan *ijarah*

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. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil)
 - b. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari pengguna 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 diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

BAB III

**PELAKSANAAN AKAD IJARAH PADA PEMBIAYAAN
MULTIJASA DI PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT
SYARIAH PNM BINAMA SEMARANG**

A. Profil PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

1. Sejarah Pendirian

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah salah satu lembaga keuangan syariah, yang pada pola operasionalnya mengikuti prinsip-prinsip syariah ataupun muamalah Islam. BPRS berdiri berdasarkan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah (PP) No. 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil. Pada pasal 1 (butir 9) UU No. 21 Tahun 2008 tentang perubahan atas UU No. 10 tahun 1998 dan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan syariah, disebutkan bahwa BPRS adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Kota Semarang sebagai Ibukota Propinsi adalah kota yang mempunyai potensi ekonomi cukup besar, segala faktor usaha terdapat di kota ini mulai dari manufacturing, produksi, perdagangan dan jasa. Di beberapa wilayah kota Semarang, seperti Mijen dan Gunung Pati berpotensi pertanian dan peternakan. Sementara itu di pesisirnya juga berpotensi perikanan.

Penduduk kota Semarang yang mayoritas beragama Islam (terutama masyarakat menengah ke bawah), mereka sebagai pelaku usaha ekonomi menengah ke bawah. Untuk mengembangkan ekonomi dibutuhkan lembaga keuangan yang berbentuk BPRS. Karena dengan BPRS akan memberikan kontribusi yang positif bagi hadirnya pengembangan ekonomi, khususnya bagi masyarakat muslim menengah ke bawah. Berawal dari latar belakang itulah PT. BPRS PNM BINAMA didirikan dan diprakarsai oleh tokoh masyarakat dan pengusaha muslim diantaranya H. Hasan Thoha Putra MBA, Ir. H. Heru Isnawan sebagai komisaris utama dan komisaris,

serta Drs. Ahmad Mujahid Mufti Suyuti sebagai direktur utama.¹

PT. BPRS PNM BINAMA bekerjasama dengan bank Muamalat karena Bank Muamalat sebagai pioneer bank syariah di Indonesia, dan memiliki banyak pengalaman dalam bidang perbankan syariah, alasan itulah yang menjadikan kerjasama antara PT. BPRS PNM BINAMA dengan bank Muamalat. Dalam operasionalnya legalitas badan usaha PT. BPRS PNM BINAMA adalah sebagai berikut:

- a. Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 8/51/KEP.GBI/2006 tanggal 5 Juli 2006,
- b. Akte Pendirian Perseroan Terbatas No. 45 tanggal 27 Maret 2006
- c. Pengesahan Akta Pendirian PT dari Menteri Hukum dan HAM tanggal 3 April 2006
- d. Ijin usaha dari Bank Indonesia No. 8/51/KEP.GBI/2006, tanggal 12 Juli 2006

¹ Company profile PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, hlm. 1

- e. Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas No. 11.01.1.65.05684
- f. NPWP: 02.774.716.1-518.000

PT. BPRS PNM BINAMA mulai beroperasi dengan modal awal disetor Rp. 1.000.000.000,-. Sejauh perkembangan kegiatan operasional PT. BPRS PNM BINAMA Semarang sampai saat ini, BPRS PNM BINAMA memiliki 3 kantor, yang cakupannya masih berada di kota Semarang.

1. Dengan kantor pusat berada di Jl. Arteri Soekarno Hatta No. 9 Semarang. Telp/Fax 024-76729706, 024-76729707 e-mail: pnmBINAMA@gmail.com
2. Kantor kas
 - Ruko Jatisari Indah Blok C No. 9 Mijen-Semarang
telp./Fax 024-76672407
 - Jl. Ngesrep Timur V No. 110 telp. /Fax 024-7466355

2. Visi dan Misi

Adapun Visi dan Misi PT. BPRS PNM BINAMA Semarang adalah:²

² *Ibid*, hlm. 2

a. Visi

“Menjadi BPRS dengan Asset Rp. 100 Milyar (seratus milyar rupiah) pada tahun 2020”

b. Misi

- 1) Sehat, dengan mencapai penilaian peringkat 1
- 2) Berkembang, senantiasa tumbuh dari tahun ke tahun
- 3) Professional, dengan mutu pelayanan yang baik
- 4) Memiliki resiko usaha yang maksimal
- 5) Memiliki tingkat bagi hasil investasi yang maksimal
- 6) Memaksimalkan kontribusi dalam pengembangan ekonomi dan kesejahteraan rakyat.

3. Strategi dan Ruang Lingkup Pemasaran

a. Strategi Operasional yang dilakukan oleh PT. BPRS PNM BINAMA, adalah: ³

- 1) Menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap BPRS PNM BINAMA. Perbankan adalah bisnis kepercayaan, besar dan kecilnya sebuah Bank sangat tergantung dari kepercayaan masyarakat. Maka meningkatkan atau

³ *Ibid*, hlm. 4

menumbuhkan kepercayaan masyarakat adalah strategi yang harus dilakukan PT. BPRS PNM BINAMA untuk mencapai kesuksesan.

- 2) Melakukan Ekspansi baik di Funding maupun Lending
Langkah ekspansif dalam funding dan lending harus dilakukan, karena kedua sisi ini adalah bidang garap yang harus dilakukan oleh lembaga perbankan. Ekspansif funding untuk pertumbuhan, sedangkan ekspansif lending adalah untuk memperoleh laba.
- 3) Peningkatan kualitas SDM
Sumber Daya Manusia dalam sebuah perusahaan adalah sebuah asset atau bahkan sebagai capital (*human capital*), sehingga untuk memperoleh kemajuan perusahaan, kualitas SDM juga harus ditingkatkan. Pihak perbankan akan selalu meningkatkan kualitas SDM yang dimilikinya dengan memberikan pelatihan dan pendidikan.

- 4) Melakukan efektivitas dan efisiensi di semua bidang
Persaingan dalam bisnis sangat ditentukan oleh efektivitas dan efisiensi yang terjadi dalam perusahaan. Perusahaan yang dapat melakukan efektivitas dan efisiensi dengan optimal maka perusahaan tersebut akan memenangkan persaingan bisnis. PT. BPRS PNM BINAMA akan mengoptimalkan efektivitas dan efisiensi untuk dapat bersaing dengan perusahaan lain.

b. Ruang Lingkup Pemasaran⁴

Ruang lingkup pemasaran di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1) Funding

Untuk mempercepat pertumbuhan asset dan pembiayaan, maka perhatian harus ditujukan pada upaya penghimpunan dana masyarakat. Karena itu manajemen memprioritaskan untuk mengadakan kerjasama dengan instansi atau badan usaha yang memiliki potensi menginvestasikan dananya. Selain itu kegiatan promosi

⁴ *Ibid*, hlm. 8

juga dilakukan lewat media massa atau ditempat sarana promosi untuk menjaring nasabah retail. Mengingat dana retail juga diperlukan untuk menjaga perputaran dana perusahaan.

2) Lending

Dalam hal penyaluran dana, manajemen mengutamakan prinsip *Prudential Banking* dengan tujuan agar tetap aman dan menguntungkan. Hal ini mengingat dana yang diinvestasikan merupakan amanah dari para *shahibul maal*, sehingga kita harus menjaganya dengan baik. Disamping itu hal yang perlu dicermati adalah kondisi berbagai sektor usaha saat ini sedang mengalami kelesuan, karenanya harus benar-benar selektif dalam hal menentukan nasabah pembiayaan dan usaha yang dibiayai. Untuk itu, setiap pengajuan pembiayaan pasti dilakukan survey, analisa serta dibentuk komite berjenjang, sehingga hasil keputusan akan lebih tepat sasaran.

Saat ini perusahaan telah menyalurkan pembiayaan pada usaha-usaha yang cukup aman dan menguntungkan, seperti perdagangan pakaian, bahan bangunan, bengkel motor, rumah makan juga untuk kebutuhan konsumtif.

4. Bidang Garap PT. BPRS PNM BINAMA

Sedangkan dalam bidang garap PT. BPRS PNM BINAMA adalah pengembangan usaha kecil dengan mengacu pada proses pembangunan ekonomi kerakyatan. Pengembangan usaha kecil ini ditempuh melalui kegiatan:⁵

a. Pemberian Pembiayaan

Pembiayaan yang disalurkan mulai dari Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 400.000.000,-. Bidang usaha yang diberi pembiayaan dan binaan oleh Bank meliputi: perdagangan, industri dan jasa.

b. Memberikan Konsultasi Usaha dan Manajemen

Untuk meningkatkan usaha para nasabah, PT. BPRS PNM BINAMA melakukan konsultasi usaha dan manajemen, konsultasi ini berupaya untuk member jalan keluar bagi

⁵ *Ibid*, hlm. 8-9

problem-problem mereka dalam menjalankan usaha khususnya meliputi persoalan manajemen dan keuangan. Kegiatan ini disamping sebagai sarana pembinaan juga sebagai media monitoring atas pemberian pembiayaan sehingga terkontrol dengan efektif.

c. Pengerahan Dana

Sebagai lembaga yang membina usaha kecil dan menengah maka bank berupaya memacu mitranya untuk menabung. Tujuan utama konsep ini adalah agar perilaku para mitranya terhadap keuangan juga akan tercapai pula proses *revolving fund* di antara para mitranya.

Dengan cara tersebut kelangsungan pendanaan PT. BPRS PNM BINAMA dapat terjalin dan saling tolong-menolong antar mitra. Nasabah yang dananya masih menganggur agar dapat dimanfaatkan oleh mitra lain dengan media perantara PT. BPRS PNM BINAMA. Dalam hal ini, bank sebagai sarana untuk menjembatani usaha-usaha kecil yang membutuhkan dana terhadap para pemilik dana yang belum termanfaatkan.

5. Manfaat dan Sasaran Yang Hendak di Capai

Adapun manfaat yang hendak dicapai, yaitu:⁶

a. Manfaat Sosial

Terciptanya solidaritas dan kerjasama antar nasabah BPRS sehingga terbentuk komunikasi ekonomi masyarakat yang lebih produktif.

b. Manfaat Ekonomi

a. Terwujudnya lembaga keuangan yang bias membiayai usaha-usaha di sektor kecil dan menengah.

b. Menumbuhkan usaha-usaha yang dapat member nilai lebih, sehingga meningkatkan kemampuan ekonomi masyarakat Islam.

c. Meningkatkan kepemilikan asset ekonomi bagi masyarakat.

Sedangkan sasaran yang hendak dicapai, adalah:⁷

a. Sasaran Binaan

Yang menjadi sasaran pembinaan adalah usaha-usaha kecil dan menengah dengan ketentuan memiliki asset sampai

⁶ *Ibid*, hlm. 3

⁷ *Ibid*, hlm. 4

dengan Rp. 500.000.000,- dan berpeluang menumbuhkan lapangan pekerjaan.

b. Sasaran Funding

Yang menjadi sasaran Funding (penggalangan dana) adalah: individu, Badan, BUMN dan Instansi Pemerintah.

c. Sektor usaha yang dibiayai, perdagangan, industri kecil, jasa pertanian dan perikanan.

6. Manajemen Personalia

PT. BPRS PNM BINAMA dikelola dengan manajemen professional, yakni dikelola secara sistematis, baik dalam pengambilan keputusan maupun operasional. Pola pengambilan keputusan manajemen telah dirumuskan dalam ketentuan yang baku dalam sistem dan prosedur. Demikian pula dalam operasionalnya yang meliputi *Funding* (penggalangan dana), *Lending* (pembiayaan), dan pembukuan.

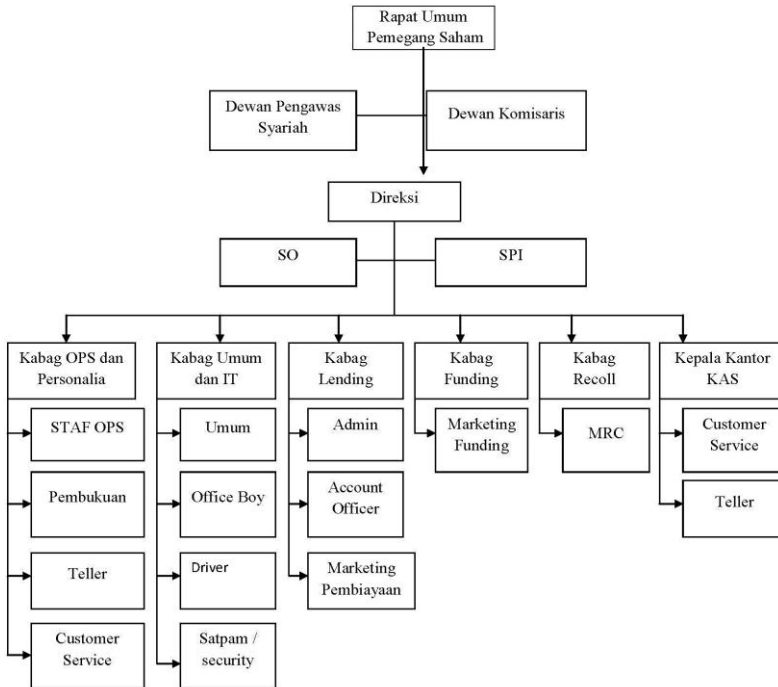
Operasional PT. BPRS PNM BINAMA didukung dengan system komputerisasi baik dalam system akuntansi, penyimpanan dan penyaluran pembiayaan. Hal ini memungkinkan untuk memberikan pelayanan yang lebih

professional dan akurat. Selain itu sistem komputerisasi ini semakin meningkatkan performa, kecepatan dan ketelitian dalam penyajian data kepada nasabah dan binaan.

7. Struktur Organisasi

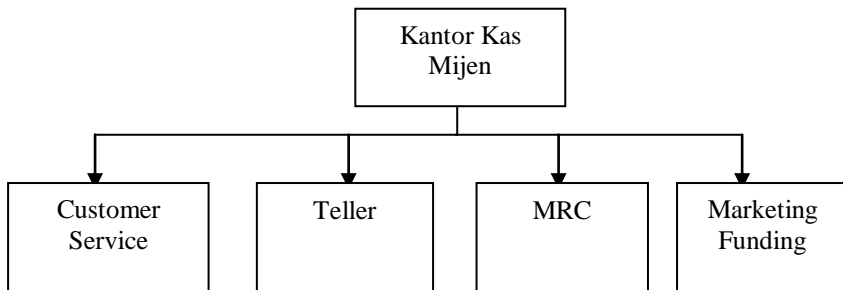
Untuk menjalankan operasionalnya PT. BPRS PNM BINAMA Semarang didukung dengan struktur organisasi sebagai berikut:

Skema. 0.2
Struktur Organisasi Manajemen PT. BPRS PNM
BINAMA Semarang
Lampiran SK-DIR No: 061/SK-DIR/11/2016



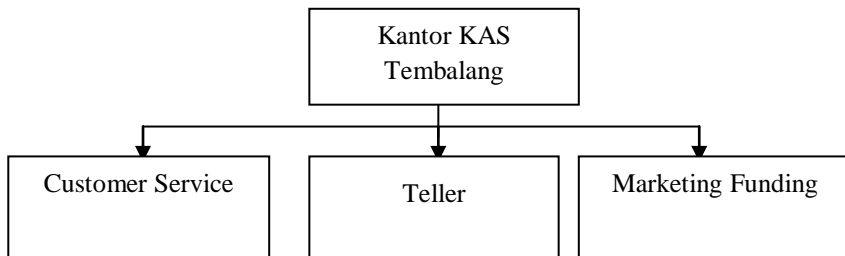
Skema. 0.3

Struktur Organisasi Kantor Kas Mijen



Skema. 0.4

Struktur Organisasi Kantor KAS Tembalang



Struktur Organisasi PT. BPRS PNM BINAMA Semarang⁸

⁸ Arsip PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : H. Hasan Thoha Putra, MBA

Komisaris : Ir. H. Heru Isnawan

Dewan Pengawas Syariah

Ketua : Drs. H. Rozihan, SH

Anggota : Prof. Dr. H. Ahmad Rofiq

Dewan Direksi

Direktur Utama : Drs. Ahmad Mujahid Mufti Suyui

Direktur : Sri Laksmi Roostiana, SE

SPI : Ratna Indarsari

SO : Atmaratih Sari Subekti

Kabag Operasional : Finna Tyara Primasari

Pembukuan : Wulan Suci Meisaputri

Kabag Lending : Suranto Dwi Atmoko

Kabag Funding : Dedi Milandaru

Kabag Recoll : Dadan Herdhian

Support Admin : Nia Lisniatun Mun'am, Tika Artha RS

Account Officer : Ahmad Royani, Zainal Hafidin

Staff Funding : Eri Setiyawan, Septananda Kurnia Mulyanto,
Ady Widodo

CS Kantor Pusat : Tifrokha Ida

Support Pembiayaan : R. Adhi Nindyanto B.S

Teller Kantor Pusat : Deti Ninggarwati

CS KK Mijen : Risfah Ardiyani

Teller KK Mijen : Upi Restu Oktaviana

MRC	: Rizqi Aji Darmawan
Marketing F. KK Mijen	: Ady Widono
CS KK Tembalang	: Asrofah Arsiani Putri
Teller KK Tembalang	: Eka Wulan Pudyastuti
Marketing F. KK Tembalang	: Septananda Kurnia Mulyanto
Informasi Teknologi	: Fajar Friantyas Kurniawan
Cleaning Service	: Setyawan Arisa Putra

8. Sistem dan Produk

Sistem yang digunakan oleh PT. BPRS PNM BINAMA baik dalam produk *Funding* (penghimpunan) maupun *Lending* (Pembiayaan) adalah dengan sistem syariah (bagi hasil). Produk-produk PT. BPRS PNM BINAMA terbagi atas produk penghimpun dana dan produk penyaluran dana kepada para anggota.

a. Produk-Produk Penghimpun Dana

1) Deposito *Mudharabah*⁹

Deposito *mudharabah* adalah deposito dengan akad *mudharabah* dimana nasabah sebagai “*shahibul maal*” (pemilik dana) dan bank sebagai “*mudharib*” (pengelola dana) untuk mengelola dana dan

⁹ Brosur Deposito Mudharabah PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

memperoleh laba serta dibagi sesuai nisbah yang disepakati. Deposito *mudharabah* dirancang sebagai sarana investasi bagi masyarakat yang memiliki dana, nisbah bagi hasil yang menguntungkan dan diberikan setiap bulan, bias diambil tunai atau ditransfer ke rekening.

- Syarat mudah mengajukan deposito *mudharabah* adalah sebagai berikut:
 1. Mengisi aplikasi pembukaan rekening
 2. Melampirkan fotocopy identitas diri (KTP)
 3. Setoran minimal Rp. 1.000.000,-
- Keuntungan
 1. Aman karena dijamin oleh Dewan Pengawas Syariah
 2. Bebas biaya administrasi bulanan
 3. Bagi hasil sesuai prinsip syariah Islam
 4. Bagi hasil kompetitif dan menguntungkan
- Nisbah bagi hasil

Tabel. 0.1

Jangka Waktu	<i>Shahibul Maal</i>	Bank
1 Bulan	25%	75%
3 Bulan	34%	66%
6 Bulan	38%	62%
12 Bulan	42%	58%

2) Thaharah (Tabungan harian *Mudharabah*)¹⁰

Thaharah adalah tabungan yang menggunakan akad *mudharabah*, yaitu akad kerjasama antara “*shahibul maal*”(pemilik dana) dengan “*mudharib*” (Bank) yang dalam kerjasama ini berlaku bagi hasil sesuai dengan nisbah yang disepakati dan dihitung berdasarkan rata-rata pengendapan harian.

- Dengan syarat:
 1. Mengisi aplikasi pembukaan rekening
 2. Melampirkan fotocopy identitas diri (KTP)
 3. Setoran awal minimal Rp. 10.000,- (perorangan)
Setoran awal minimal Rp. 25.000,- (Badan usaha)
- Keuntungan
 1. Aman karena dijamin oleh Lembaga Penjamin Syariah
 2. Bebas biaya administrasi bulanan
 3. Bagi hasil sesuai dengan prinsip syariah
 4. Layanan auto debt
 5. Layanan pick up service
 6. Nisbah bagi hasil 25% : 75%

¹⁰ Brosur Tabungan Thaharah PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

3) Tabungan Pendidikan¹¹

Tabungan pendidikan adalah tabungan dengan akad *mudharabah muthlaqah* yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan biaya pendidikan di masa yang akan datang.

- Syarat dan ketentuan:
 1. Mengisi aplikasi pembukaan rekening
 2. Melampirkan fotocopy identitas diri (KTP)
 3. Setoran awal minimal Rp. 10.000,-
 4. Bagi nasabah yang masih duduk di bangku sekolah dasar, maka pembukaan rekening tabungan di atas-namakan orang tuanya.
 5. Penarikan hanya dapat dilakukan mulai bulan Mei s/d Agustus
- Keuntungan
 1. Aman karena dijamin LPS
 2. Bebas biaya administrasi bulanan
 3. Bagi Hasil sesuai prinsip syariah
 4. Layanan pick up service
 5. Nisbah bagi hasil setara deposito jangka waktu 3 bulan= 34%:66%
 6. Mendapatkan souvenir cantik untuk setiap pembukaannya

¹¹ Brosur Tabungan Pendidikan PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

7. Kesempatan mendapatkan beasiswa dengan nilai total Rp. 1.000.000,- untuk saldo Rp. 100.000,- dan berlaku kelipatannya.
 - 4) Tabungan Haji dan Umrah (JUMRAH)¹²

Tabungan haji dan umrah adalah jenis simpanan yang diperuntukkan bagi yang berminat melaksanakan ibadah Haji dan Umrah.
- Ketentuan dan persyaratan:
 1. Mengisi formulir pembukaan tabungan haji dan umrah
 2. Fotocopy KTP/SIM atau kartu identitas diri yang lain
 3. Setoran awal Rp. 100.000,- sedangkan setoran berikutnya (minimal) Rp. 50.000,-
 - Manfaat:
 1. Terjangkau artinya bebas administrasi bulanan dan syarat pembukaan tabungannya mudah
 2. Fleksibel artinya nasabah bias mengubah jangka waktu dan jumlah setoran tiap bulannya sesuai dengan kemampuan nasabah.
 3. Terencana artinya dalam tabungan Ib Haji dan Umrah ini, nasabah bias mengetahui berapa lama dia harus menabung untuk mencapai target dana

¹² Brosur Tabungan Haji dan Umrah (JUMRAH) PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

berangkat haji atau umrah, dengan pilihan jangka waktu minimal 1 tahun dan maksimum tidak ditentukan

4. Terjamin artinya tidak perlu khawatir, karena nasabah sudah dijamin oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS).

5) Zakat, Infaq dan Shadaqah¹³

Yaitu merupakan sarana penampungan dana sosial dari masyarakat yang disalurkan kepada pihak yang berhak dalam 3 (tiga) cara:

1. Disalurkan untuk pengembangan sumber daya insani (beasiswa), dll.
2. Dalam bentuk pembiayaan al-Qardhul Hasan
3. Sebagai bantuan sosial untuk pengentasan kemiskinan.

b. Produk Penyaluran Dana¹⁴

a. Modal kerja

Adalah produk penyaluran dana berupa pembelian barang dagangan, bahan baku, dan barang modal kerja lainnya.

¹³ Company Profile PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, hlm. 7

¹⁴ *Ibid*, hlm. 8

b. Investasi

Adalah produk penyaluran dana berupa pembelian mesin, alat-alat, sarana transportasi, investasi usaha, sewa tempat usaha dan lain-lain.

c. Konsumtif

Adalah produk penyaluran dana berupa untuk membangun atau merenovasi rumah, membeli perabot rumah, pemilikan kendaraan, dan lain-lain.

d. Multijasa

Adalah produk penyaluran dana meliputi biaya pendidikan, biaya pernikahan dan biaya pengobatan (rumah sakit).

B. Pelaksanaan Akad *Ijarah* Pada Pembiayaan Multijasa di PT.

BPRS PNM BINAMA Semarang

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan Penulis, Penulis mendapat data sebagai berikut:

1. Hasil Wawancara dengan Staff PT. BPRS PNM BINAMA

Semarang

a. Pengertian Pembiayaan Multijasa

Pada dasarnya semua pembiayaan prosedurnya sama, yang membedakan adalah akadnya. Pada

pembiayaan multijasa ini menggunakan akad *ijarah* dikarenakan produk ini berbasis jasa. Pembiayaan Multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa, layanan yang diberikan oleh PT. BPRS PNM BINAMA ini biasanya jasa berupa pelayanan pendidikan, pernikahan, biaya rumah sakit dan lain sebagainya. Kemudian *ujrah/fee* yang diperoleh bank adalah dari manfaat atas suatu barang atau jasa yang bisa dinikmati oleh nasabah.¹⁵

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN/VII/2004 ketentuan dari pembiayaan multijasa adalah sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad *ijarah* atau kafalah
- 2) Dalam hal LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijarah*
- 3) Dalam hal LKS menggunakan akad kafalah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa kafalah

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Suranto Dwi Atmoko, Kabag Lending PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, tanggal 17 Januari 2017

- 4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*
- 5) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan di nyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.¹⁶

b. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Multijasa

Adapun syarat dan alur pengajuan pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah atau mitra mengajukan pembiayaan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan, setelah itu memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh pihak lembaga, yaitu:
 - a) Fotocopy KTP suami dan istri (2 lembar)
 - b) Fotocopy kartu keluarga
 - c) Fotocopy buku nikah
 - d) Rekening listrik, telepon, PAM
 - e) Slip gaji dan rekening tabungan

¹⁶ Dewan Syariah Nasional MUI, Himpunan Fatwa Keuangan Syariah, (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 253

- f) Fotocopy jaminan (BPKB/Sertifikat tanah) untuk jaminan sertifikat, dilampirkan PBB.¹⁷
- b. Apabila berkas persyaratan sudah dipenuhi maka PT. BPRS PNM BINAMA akan melakukan uji coba kelayakan pada nasabah atau mitra melalui *BI Checking*. Ketika menganalisis kelayakan nasabah atau mitra pada pembiayaan ini sama dengan pembiayaan yang lainnya. Dalam tahap ini terjadi negosiasi mengenai spesifikasi jasa, harga, besarnya *ujrah*, jumlah cicilan, dan jangka waktu pembayaran.
- c. Setelah itu nasabah atau mitra menunggu konfirmasi dari pihak PT. BPRS PNM BINAMA. Setelah mendapatkan konfirmasi, pihak bank melakukan survey lapangan oleh petugas
- d. Dari hasil survey lapangan lalu diadakan rapat komite. Dan memutuskan pengajuan pembiayaan oleh nasabah diterima atau ditolak

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Suratno Dwi Atmoko, pada hari Selasa, 17 Januari 2017

- e. Apabila pengajuan diterima, maka dibuatkan akad pembiayaan dan berkas pelengkap akad
- f. Apabila pengajuan ditolak, maka dibuatkan surat pemberitahuan penolakan oleh bank
- g. Pemberitahuan kepada nasabah atau mitra untuk penandatanganan akad pembiayaan, selanjutnya dana bisa dicairkan.

c. Pelaksanaan Akad *Ijarah* pada Pembiayaan Multijasa

- 1) Nasabah atau mitra menerima pembiayaan dari PT. BPRS PNM BINAMA dengan akad *ijarah* sesuai kebutuhannya
- 2) PT. BPRS PNM BINAMA mewakilkan kepada nasabah untuk menyewa barang kebutuhannya sendiri sesuai yang tercantum di dalam akad pembiayaan melalui surat *wakalah*. Nasabah melakukan penandatanganan akad pembiayaan terlebih dahulu, kemudian PT. BPRS PNM BINAMA menguasakan kepada nasabah melalui surat *wakalah* untuk melakukan pembayaran obyek barang yang ingin disewa kepada toko/supplier yang

sudah ditunjuk atau dipilih oleh nasabah. Pada saat penandatanganan perjanjian, nasabah diberi penjelasan tentang besaran harga sewa, *ujrah/fee*, beserta ketentuan lain seperti angsuran dan jangka waktu pelunasan. Terkait *ujrah/fee*, PT. BPRS PNM BINAMA tidak menutup kemungkinan adanya proses tawar menawar oleh nasabah, hal ini terjadi jika nasabah merasa keberatan dengan besaran *ujrah/fee* yang ditetapkan oleh PT. BPRS PNM BINAMA.

- 3) Setelah semua berkas disetujui dan ditandatangani oleh nasabah, nasabah dapat melakukan pencairan dana yang diwakilkan untuk menyewa barang atau jasa. Terkait dengan penyewaan barang atau jasa, nasabah tidak diwajibkan untuk melaporkan barang yang sudah disewa kepada PT. BPRS PNM BINAMA.
- 4) Langkah terakhir yaitu nasabah mengangsur pembayaran kepada bank sejumlah harga sewa ditambah *ujrah/fee* terhitung sejak persetujuan akad di tandatangani. Waktu pembayaran angsuran dilakukan

pada hari kerja bank, nasabah wajib melakukan dan menyanggupi pembayaran yang merupakan seluruh kewajiban atas harga sewa dengan cara mengangsur pada setiap bulannya sebagaimana tercatat dalam akad. Pembayaran angsuran dilakukan setiap bulan pada tanggal yang sama dimulai sejak sahnya akad, demikian seterusnya secara berturut-turut sampai dengan dilunasi seluruh kewajiban nasabah.¹⁸

Adapun pasal-pasal perjanjian akad *ijarah* multijasa adalah sebagai berikut :

Pasal 1

- a. Pihak I mewakilkan kepada pihak ke II untuk membayar biaya pernikahan sebagaimana yang dibutuhkan pihak ke II sebesar Rp.
- b. Pihak I melakukan akad *ijarah* multijasa tersebut sebagaimana ayat a kepada pihak ke II sebesar Rp....

Pasal 2

Jangka waktu sewa yang diberikan oleh pihak k I ke pihak ke II adalah selama...bulan, terhitung sejak persetujuan ini ditanda tangani. Dengan demikian pihak ke II harus membayar sewa multijasa sebesar Rp.

¹⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Dwi Wahyu Lestari, Support pembiayaan PT. BPRS PNM BINAMA, tanggal 11 Januari 2017, di kantor pusat PT. BPRS PNM BINAMA

Pasal 3

pihak ke II setuju untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul karena persetujuan ini, yaitu biaya administrasi sebesar Rp. ... dan harus dibayar dimuka.

Pasal 4

Kedua belah pihak setuju untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul karena persetujuan ini apabila pihak ke II telah mengembalikan seluruh jumlah uang pihak I.

Pasal 5

Jika pihak ke II lalai membayar apa yang harus dibayarnya berdasarkan persetujuan ini, baik pengembalian uang maupun kewajiban-kewajiban lainnya yang menjadi beban pihak ke II, maka segala ongkos penagihan termasuk kuasa pihak I, harus dipikul dan dibayar oleh pihak ke II. Adapun besar denda atas keterlambatan angsuran perbulan adalah (Rp. 15.000).

Pasal 6

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

Pasal 7

Guna menjamin kepastian keamanan pembiayaan pihak I, serta menunjukkan kesungguhan berusaha pihak II kepada pihak I, maka pihak II memberikan jaminan berupa..... dan jika sewaktu-waktu pihak II tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada pihak I, maka pihak I berhak untuk menagih dan menutup kekurangan pinjaman pihak II kepada pihak I.

Pasal 8

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

Pasal 9

Persetujuan ini dan segala akibat hukumnya, kedua belah pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap di kantor Pengadilan Negeri Semarang.¹⁹

Di atas adalah contoh surat perjanjian *ijarah*, setelah semua perjanjian diisi dan disetujui kemudian disahkan dengan penandatanganan akad.

**d. Ilustrasi Tabel Angsuran Pembiayaan Multijasa di PT.
BPRS PNM BINAMA**

Ilustrasi tabel angsuran pembiayaan di bawah ini, penulis dapatkan dari brosur perhitungan angsuran yang dikeluarkan oleh pihak pengurus PT. BPRS PNM BINAMA

¹⁹ Blangko Akad *Ijarah* Multijasa

Tabel. 0.2
Tabel Angsuran Pembiayaan

Plafond	Angsuran /bulan				
	jangka waktu (bulan)				
	12 bulan	24 bulan	36 bulan	48 bulan	60 bulan
	1 th	2 th	3 th	4 th	5 th
Rp 10.000.000	Rp 975.333	Rp 559.667	Rp 424.778	Rp 360.333	Rp 323.667
Rp 25.000.000	Rp 2.438.333	Rp 1.399.167	Rp 1.061.944	Rp 900.833	Rp 809.167
Rp 50.000.000	Rp 4.846.667	Rp 2.763.333	Rp 2.068.889	Rp 1.721.500	Rp 1.513.333
Rp 100.000.000	Rp 9.633.333	Rp 5.466.667	Rp 4.077.778	Rp 3.383.333	Rp 2.966.667

Catatan: tabel angsuran tersebut di atas hanya merupakan ilustrasi yang bersifat tidak mengikat

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan, penulis mendapatkan data, bahwa *ujrah* rata-rata yang ditetapkan oleh PT. BPRS PNM BINAMA adalah 1,5 % /bulan, untuk jangka waktu 1 sampai 5 tahun.

Penjelasan ilustrasi tabel angsuran di atas:

Plafond pembiayaan Rp 10.000.000

- Jangka waktu 1 tahun (12 bulan) angsurannya sebesar Rp 975.333 /bulan.
- Jangka waktu 2 tahun (24 bulan) angsurannya sebesar Rp 559.667 /bulan
- Jangka waktu 3 tahun (36 bulan) angsurannya sebesar Rp 424.778 /bulan

- Jangka waktu 4 tahun (48 bulan) angsurannya sebesar Rp 360.333 /bulan
- Jangka waktu 5 tahun (60 bulan) angsurannya sebesar Rp 323.667 /bulan, dan seterusnya.

e. Ketentuan Lain-lain

Apabila terjadi kredit macet, pihak Bank memberlakukan “biaya tagih” atau dengan istilah lain disebut “denda” akibat keterlambatan pembayaran. Pemberitahuan kepada nasabah atas keterlambatan membayar angsuran dapat melalui telepon, surat peringatan, atau kunjungan langsung kerumah nasabah. Biaya tagih berlaku setelah BINAMA memberikan toleransi waktu kepada anggota selama 3 hari setelah masa jatuh tempo. Biaya tagih yang ditetapkan pihak bank adalah sebesar Rp. 15.000/bulan.²⁰

2. Hasil Wawancara Dengan Nasabah Pembiayaan Multijasa PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah, penulis mendapatkan data terkait prosedur dan pelaksanaan akad *ijarah*

²⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Suranto Dwi Atmoko, Kabag lending PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, tanggal 17 Januari 2017

pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA, sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada PT. BPRS PNM BINAMA untuk keperluan biaya pendidikan atau biaya pernikahan dengan mengisi formulir pembiayaan baku yang sudah disediakan oleh pihak bank dengan menyertakan syarat administratif jaminan (BPKB/Sertifikat) dalam hal ini nasabah memakai BPKB sepeda motor sebagai jaminannya.
- b. Setelah mengajukan permohonan pihak bank melakukan survey terkait pemberian pembiayaan tersebut.
- c. Setelah proses survey, pihak bank memberikan keputusan terkait permohonan pembiayaan apakah diterima atau ditolak. Menurut nasabah, dalam memberikan putusan pembiayaan yang diajukan, nasabah mengaku pihak bank lamban dalam memberikan keputusan, sedangkan yang diharapkan nasabah putusan segera diberitahukan dan nasabah mendapat pencairan dana.
- d. Setelah permohonan pembiayaan diterima oleh bank, anggota diberikan penjelasan terkait akad perjanjian, yang meliputi: jumlah pembiayaan, angsuran, dan jangka waktu yang disesuaikan dengan

kebutuhan anggota, semuanya tertera dalam akad *ijarah* beserta *wakalah*.

Untuk besaran *ujrah/fee* yang ditetapkan oleh bank, nasabah mengaku upah yang diambil oleh bank tidaklah besar, bahkan nasabah mengaku jumlah angsuran yang harus dibayarkan lebih sedikit jika dibandingkan dengan bank syariah lain.

- e. Setelah menandatangani akad perjanjian, nasabah menerima dana pembiayaan dari bank, dan pendayagunaan dana tersebut sepenuhnya diserahkan kepada nasabah.

Dalam melaksanakan akad *ijarah* tersebut pihak BPRS PNM BINAMA tidak menyerahkan bentuk barang dalam akad tersebut, melainkan hanya memberikan dana talangan berupa uang yang dibutuhkan oleh nasabah, dan ini tidak disyaratkan harus sesuai dengan harga sewa barang. Jadi berapapun jumlah dana yang dibutuhkan oleh nasabah akan dicairkan dengan pertimbangan rapat komite sebelumnya.

Hasil dana pembiayaan yang di peroleh nasabah dalam pembiayaan multijasa dapat digunakan sebagai alat pembayaran biaya pendidikan maupun pernikahan atau pembiayaan yang lain, karena

diakhir akad nasabah tidak diwajibkan menunjukkan rincian pengeluaran dana kepada bank.

Majunya perkembangan kinerja keuangan yang dialami PT. BPRS PNM BINAMA Semarang yang semakin baik, menjadikan para calon nasabah berdatangan untuk melakukan transaksi baik dalam bentuk *Funding* maupun *Lending*, hingga tahun 2012 jumlah nasabah pembiayaan bertambah hingga 651 nasabah, dan ini terus berkembang hingga tahun 2017 dimana perekonomian Indonesia yang semakin meningkat.

Dalam hal ini, peneliti menganalisis informan nasabah untuk memperjelas data penelitian ini, terbatasnya informan yang penulis dapatkan ini karena pihak BPRS begitu ketat melindungi data nasabah. Berikut adalah contoh kasus pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang:

Yang pertama adalah pembiayaan multijasa yang dilakukan oleh saudara Wismoyo Adi Nugroho warga Simongan Semarang, yang mengajukan pembiayaan multijasa untuk keperluan biaya pernikahan bulan Desember 2016, disini saudara Wismoyo mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 5.000.000,- , dengan jaminan

BPKB sepeda motor milik pribadi dengan angsuran pelunasan selama 12 bulan (1 tahun). Jumlah dana Rp. 5.000.000,- yang diajukan oleh saudara Wismoyo terhadap bank ini untuk menambah biaya pernikahan yang dirasa beliau membutuhkan biaya banyak.²¹

Yang kedua adalah pembiayaan multijasa yang dilakukan oleh Saudara Nova warga Pedurungan Semarang, beliau membutuhkan dana sebesar Rp. 6.000.000,- untuk biaya sekolah anaknya yang akan melalui tahap kenaikan jenjang pendidikan dari tingkat TK (taman kanak-kanak) ke tingkat pendidikan SD (sekolah dasar), merasa membutuhkan biaya yang tidak sedikit, saudara Nova mengajukan pembiayaan multijasa ke PT. BPRS PNM BINAMA, setelah dilakukan proses analisa dan lain-lain oleh pihak bank. Pengajuan pembiayaan saudara Nova tersebut disetujui, dengan ketentuan jumlah pembiayaan yang diajukan Rp. 6.000.000,- dengan jangka waktu pelunasan selama 12 bulan.

Jumlah dana yang diajukan Ibu Nova ini untuk biaya pendidikan kenaikan kelas anaknya yang akan disekolahkan di SD

²¹ Wawancara dengan saudara Wismoyo Adi Nugroho, nasabah pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, tanggal 19 Desember 2016

Muhammadiyah 18 Tlogosari Semarang, menurut Ibu Nova tidak perlu tempat pendidikan yang begitu mewah, yang terpenting anaknya bisa sekolah dengan fasilitas sekolah yang di rasa cukup dengan menyesuaikan keuangan keluarga. Maka dengan rincian diatas saudara Nova harus mengangsur setiap bulan sesuai kesepakatan. Dan angsuran pertama dihitung dari satu bulan setelah dilakukannya akad.²²

Yang ketiga adalah pembiayaan multijasa yang diajukan oleh ibu Siti Nadiroh warga Pedurungan Tlogosari kulon Semarang, Ibu Siti mengajukan pembiayaan ini karena membutuhkan dana untuk biaya pendidikan anaknya, kepada pihak bank Ibu Nadhiroh tidak menjelaskan spesifikasi keperluan dana yang diajukan untuk biaya apa saja. Dana yang dibutuhkan Ibu Siti adalah Rp. 4.000.000,- dengan angsuran selama 12 bulan. Dengan syarat dari bank yang telah terpenuhi oleh ibu Siti dan setelah dilakukan analisa jaminan dan lainnya maka bank mencairkan dana yang diajukan oleh Ibu Siti.²³

²² Hasil wawancara dengan Ibu Nova, nasabah pengajuan Multijasa PT. BPRS PNM BINAMA, pada tanggal 23 Januari 2017

²³ Hasil wawancara dengan Ibu Siti Nadiroh, nasabah pengajuan Multijasa PT. BPRS PNM BINAMA, pada tanggal 28 April 2017

BAB IV

**ANALISIS PELAKSANAAN AKAD *IJARAH* PADA
PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT. BPRS PNM BINAMA
SEMARANG**

**A. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad *Ijarah*
pada Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA
Semarang**

Multijasa merupakan dinamisasi dari konsep normatif *ijarah*. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Sesuatu yang menjadi objek *ijarah* harus memiliki manfaat (*benefit*). Dalam *ijarah*, yang menjadi objek kontrak adalah manfaat penggunaan aset, bukan aset itu sendiri. spesifikasi produk *ijarah* adalah bahwa untuk pembiayaan pemilikan jangka panjang, bank dapat menerapkan *ijarah* atau sewa-menyewa, bank bertindak sebagai sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa.¹⁰³

¹⁰³ Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam*, (Malang: UIN Malang Press, 2009), hlm. 202

Mayoritas produk pembiayaan Bank Syariah saat ini masih terfokus pada produk-produk *murabahah* (jual beli). Pembiayaan *ijarah* sebenarnya memiliki kesamaan dengan pembiayaan *murabahah*, yang membedakan keduanya hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. Dalam pembiayaan *murabahah* yang menjadi objek transaksi adalah barang. Sedangkan, dalam pembiayaan *ijarah* objek transaksinya adalah manfaat dari barang atau jasa.

Ijarah dapat dikategorikan jual-beli, sebab mengandung unsur pertukaran harta, syarat ini berkaitan dengan *'aqid*, yaitu: mengetahui manfaatnya, harus perkara yang *mubah* (dibolehkan) manfaatnya, mengetahui upahnya.¹⁰⁴ Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga. Dalam hal ini, barang yang

¹⁰⁴ <http://alfallahu.blogspot.co.id/2013/04/al-ijarah.html> diakses pada tanggal 8 Maret 2017

diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kegunaannya.¹⁰⁵

Produk *ijarah* ini bisa di aplikasikan dalam teknis perbankan berupa *leasing* atau pembiayaan lainnya. *Leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan suatu perusahaan dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.¹⁰⁶

Setiap barang yang dapat dimanfaatkan dan keadaannya tetap utuh (setelah dimanfaatkan) boleh disewakan (*ijarah*). *Ijarah* berdasarkan pesanan dilaksanakan dengan tahap-tahap sebagai berikut: *Pertama*, nasabah melakukan pemesanan barang atau jasa yang akan disewa kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), dan dilakukan negosiasi terhadap harga sewa barang dan upahnya,

¹⁰⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 179

¹⁰⁶ Nur Yasin, *Op. Cit*, hlm. 203

syarat penyerahan barang, syarat pembayaran barang dan sebagainya. *Kedua*, setelah diperoleh kesepakatan dengan nasabah, LKS mencari barang yang dipesan kepada pemasok/supplier, LKS juga melakukan negosiasi terhadap harga sewa barang, syarat penyerahan barang, syarat pembayaran barang dan sebagainya. Pengadaan barang yang dipesan oleh nasabah menjadi tanggung jawab LKS sebagai penyewa. *Ketiga*, setelah diperoleh kesepakatan antara LKS dan pemasok/supplier, dilakukan proses sewa barang dan penyerahan barang dari pemasok/supplier ke bank. *Keempat*, Setelah barang secara prinsip menjadi milik bank, dilakukan proses akad *ijarah* (sewa-menyewa) antara bank dengan nasabah. *Kelima*, penyerahan barang dari pemilik barang (bank) kepada penyewa barang (nasabah). Dalam penyerahan barang ini harus diperhatikan syarat penyerahan barangnya, misalnya penyerahan sampai tempat penyewa atau sampai di tempat yang menyewakan saja, karena hal ini akan mempengaruhi terhadap biaya yang dikeluarkan yang akhirnya mempengaruhi harga upah barang. *Terakhir*, adalah tahap pembayaran yang dapat dilakukan dengan tunai atau

tanggung sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga sewa, yang meliputi harga pokok ditambah dengan *ujrah/fee* yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

Selain itu ada pengembangan dari pengadaan barang dalam aplikasi pembiayaan *ijarah* multijasa, di mana bank syariah menggunakan akad *wakalah* untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk menyewa barang atau jasa atas nama bank kepada pemasok/supplier. Akad *wakalah* ini diperbolehkan dengan syarat akad *wakalah* terlaksana terlebih dahulu dari pada akad *ijarah*. Karena dengan begitu barang secara prinsip sudah menjadi milik bank. Berbeda jika praktiknya akad *ijarah* terlaksana terlebih dahulu dari pada akad *wakalah* ini akan menyebabkan status objek barang belum seutuhnya diterima oleh bank.

Akad *ijarah* pada produk pembiayaan multijasa PT. BPRS PNM BINAMA Semarang masuk dalam kategori *ijarah* berdasarkan pesanan, karena dalam pengajuan pembiayaannya nasabah menyebutkan maksud tujuannya mengajukan pembiayaan multijasa untuk suatu keperluan. Karena bank disini tidak

memiliki aset yang akan disewa oleh nasabah, maka bank mewakilkan kepada nasabah melalui akad *wakalah*. Sebagaimana yang dialami oleh ketiga informan nasabah PT. BPRS PNM BINAMA, dimana dalam akad *ijarah* ini mereka tidak mendapatkan suatu bentuk barang atau jasa melainkan sejumlah dana talangan yang diberikan oleh pihak bank.

Proses pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA berdasarkan data yang penulis paparkan dalam bab III, yaitu melalui 3 tahapan, yaitu:

1. Tahap pengajuan permohonan pembiayaan multijasa

pada tahap pengajuan pembiayaan multijasa ini pihak LKS memberikan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah sebagai bahan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah apakah menyetujui atau menolak pengajuan tersebut. Di antaranya yaitu nasabah harus mengisi formulir permohonan pembiayaan multijasa, dengan melampirkan syarat administrasi lainnya seperti, fotocopy KTP, Fotocopy Kartu Keluarga, jaminan dari nasabah, dsb. Syarat dan prosedur yang ditetapkan PT. BPRS PNM BINAMA dalam pengajuan permohonan pembiayaan tersebut

berfungsi untuk menjamin keamanan operasional bank dan sebagai bahan acuan bank untuk menerima atau menolak pengajuan tersebut.

2. Tahap penandatanganan akad *ijarah*

Setelah proses pengajuan pembiayaan terpenuhi oleh nasabah, pihak bank melakukan survey lapangan setelah data didapatkan selanjutnya diadakan rapat komite. Apabila permohonan pembiayaan tersebut diterima/accept oleh PT. BPRS PNM BINAMA, maka dibuatkan akad *ijarah*. Dalam akad tersebut dinyatakan bahwa PT. BPRS PNM BINAMA dengan akad *wakalah* memberikan pelimpahan kuasa kepada nasabah, dan bank memberikan dana talangan sejumlah yang diajukan nasabah. Penandatanganan akad *ijarah* adalah proses kedua belah pihak, yaitu pihak bank dengan pihak nasabah telah bersepakat mengikatkan diri dan memenuhi segala ketentuan yang terdapat dalam akad *ijarah*. Setelah kedua belah pihak bersepakat maka akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dari masing-masing pihak.

3. Tahap pengadaan barang atau jasa

Setelah kedua belah pihak saling sepakat dengan ditandatanganinya perjanjian *ijarah*, selanjutnya PT. BPRS PNM BINAMA melakukan pencairan dana pembiayaan kepada nasabah guna penyewaan barang atau jasa. Penyewaan barang atau jasa dilakukan langsung oleh nasabah kepada supplier dengan menggunakan surat *wakalah* yang ditetapkan oleh bank. Dalam penyewaan barang nasabah tidak diwajibkan untuk melaporkan bukti atas sewa barang yang dilakukan nasabah sebagai penerima kuasa dari bank.¹⁰⁷ Sistem *ijarah* semacam ini, yaitu akad *ijarah* dengan diikuti akad *wakalah* ini dianggap efektif dan memudahkan bagi pihak PT. BPRS PNM BINAMA karena dengan sistem ini, pihak bank tidak mau bersusah payah untuk menyewakan objek sewa kepada supplier, jadi hanya mewakilkan kepada nasabah dan kemudian nasabah sendiri yang mencari atau menyewa objek sewa yang diinginkan.

Melihat prosedur pembiayaan *ijarah* yang dilakukan oleh PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, maka penulis bisa

¹⁰⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Suranto Dwi Atmoko, Kabag Lending PT. BPRS PNM BINAMA

menganalisa apakah praktik pembiayaan *ijarah* multijasa ini sudah sesuai dengan kaidah hukum Islam atau belum. Hal ini bisa dilihat dari segi rukun dan syarat sahnya *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. *'Aqid*, yaitu *mu'ajjir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)

Ditinjau dari pihak-pihak yang berakad, yaitu pihak PT. BPRS PNM BINAMA sebagai *mu'ajjir* kemudian nasabah sebagai *musta'jir* sudah memenuhi ketentuan hukum Islam, dimana pihak yang berakad disyaratkan *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasharuf* (mengendalikan harta) serta saling meridhai. Karena dalam praktik pelaksanaan akad *ijarah* bank tidak memiliki aset yang dibutuhkan nasabah, ini memungkinkan adanya pihak ketiga yaitu pemasok/supplier.

Dari segi *'aqid*, telah sesuai dengan rukun dan syarat sahnya akad, karena dalam transaksi pengajuan pembiayaan multijasa baik dari *mu'ajjir* maupun *musta'jir* kedua belah pihak sudah *baligh*, dewasa, berakal dan cakap dalam melakukan tindakan hukum, sehingga dalam bertransaksi di


harapkan keduanya memahami apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Menurut Imam Syafi'i sebagaimana yang dikutip oleh Wahbah az-Zuhaili mengungkapkan bahwa 4 orang yang tidak sah akadnya adalah anak kecil (baik yang sudah *mumayyiz* maupun yang belum *mumayyiz*), orang gila, hamba sahaya, walaupun *mukallaf* dan orang buta.¹⁰⁸

b. *Sighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*

Untuk memperoleh manfaat atas jasa dari objek sewa yang disediakan oleh penyedia jasa, dengan pendanaan yang diberikan oleh PT. BPRS PNM BINAMA, maka diperlukan beberapa dokumen hukum seperti: pengisian formulir data nasabah, penandatanganan akad *ijarah* multijasa, penandatanganan surat *wakalah* (surat kuasa), penandatanganan surat persetujuan permohonan pembiayaan. Sewa-menyewa dengan cara tertulis juga telah diatur dalam pasal 1570 KUH Perdata, di mana sewa akan berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang telah ditentukan sudah

¹⁰⁸ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i 2*, (Jakarta: Almahira, 2010), cet. I, hlm, 20

habis, tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian sewa.¹⁰⁹ Perjanjian akad *ijarah* multijasa ini telah diketahui jumlahnya, dan jangka waktunya juga sudah diketahui. Dalam hukum Islam perlu adanya catatan untuk melaksanakan praktik muamalah yang tidak secara tunai dan untuk waktu yang ditentukan, sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S al-Baqarah (2) ayat: 282

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَأَكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ
أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ... 

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar, dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya..”

Dalam proses *ijab* dan *qabul* ini baik secara lisan maupun tulisan yang berupa dokumen akad, sudah sesuai secara hukum

¹⁰⁹ Subekti Tjiptosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), hlm. 273

¹¹⁰ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2007), hlm. 37

Islam. Namun dalam surat persetujuan permohonan pembiayaan tertulis harga beli, margin dan harga jual, padahal pembiayaan ini adalah pembiayaan *ijarah* yang seharusnya memakai harga sewa dan *ujrah/fee*.

c. *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Dalam penentuan upah yang ditetapkan oleh PT. BPRS PNM BINAMA yaitu 1,5 % dari plafond pengajuan pembiayaan, hasil dari wawancara penulis kepada salah satu nasabah pengajuan pembiayaan multijasa, nasabah merasa tidak keberatan dengan prosentase *ujrah* tersebut, bahkan nasabah menilai *ujrah* tersebut lebih sedikit dari pada yang ditetapkan oleh Lembaga Keuangan Syariah yang lain yang dianggapnya lebih banyak. Sebagaimana firman Allah dalam Q.S an-Nisa (4) ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾¹¹¹

¹¹¹ Departemen Agama, *Op. Cit*, hlm. 65

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Kata (بَيْنَكُمْ) menunjukkan bahwa harta yang haram

biasanya menjadi pangkal persengketaan di dalam transaksi antara orang yang memakan dengan orang yang hartanya dimakan. Yang dimaksud memakan disini yakni mengambil dengan cara bagaimana pun. Jadi dalam bank menetapkan upah 1.5 % dari jumlah pengajuan pembiayaan ini di rasa tidak memberatkan nasabah dalam mengangsur dana ke bank dan sebaliknya nasabah merasa terbantu dengan jumlah upah yang tidak terlalu besar.

- d. *Manfaat*, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan

menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewa.¹¹² Namun, praktik yang terjadi di PT. BPRS PNM BINAMA ini, dalam formulir pengajuannya hanya disebutkan untuk keperluan apa pengajuan pembiayaan ini, apakah untuk biaya pernikahan, pendidikan atau biaya lain tanpa menyebutkan spesifikasi dari manfaat objek atas suatu barang atau jasa tersebut. Jadi secara hukum Islam penentuan manfaat dari objek barang belum sesuai.

Bentuk pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA sebagaimana yang telah penulis paparkan di atas, ternyata belum sesuai dengan teori-teori ketentuan akad *ijarah* seperti yang penulis paparkan dalam bab II, dimana dalam ketentuan fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *ijarah* disebutkan bank harus bertindak sebagai penyedia barang atau jasa, sekalipun bank tidak memiliki aset atau jasa yang nasabah pesan atau yang akan disewa, bank berkewajiban menyediakan barang

¹¹² Abdul Rahman, dkk. *Op. Cit*, hlm. 279

atau jasa baik dengan membeli atau menyewa dari pemasok/supplier baru setelah itu disewakan kembali kepada nasabah. Namun yang terjadi dalam akad *ijarah* pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA ini bank bertindak sebagai penyedia dana talangan yang diberikan kepada nasabah. Dengan akad *wakalah* Nasabah diberi kuasa untuk menyewa sendiri barang atau jasa yang dibutuhkan nasabah.

Di sisi lain, dalam penandatanganan akad *ijarah* dilaksanakan mendahului akad *wakalah*/pengadaan barang atau jasa, dapat penulis simpulkan berarti PT. BPRS PNM BINAMA dengan nasabah melaksanakan akad *ijarah* sebelum barang atau jasa yang menjadi objek *ijarah* belum sepenuhnya dimiliki oleh bank dan secara sah barang tersebut masih menjadi milik pemasok/supplier. Karena objek *ijarah* yang di maksud dalam akad tidak ada maka pihak bank sebagai pihak yang menyewakan dalam menentukan harga sewa ditambah *ujrah* yang harus dibayarkan oleh nasabah belum pasti dan belum tentu benar perhitungannya dengan alasan kedua belah pihak tidak mengetahui spesifikasi dari objek

akad, berapa harga sewa yang didapatkan, kemudian kondisi mutu dan kualitas barangnya.

Selain itu, dalam bank memberikan kuasa penuh kepada nasabah melalui akad *wakalah* ini dinilai penulis praktik seperti ini rentan terhadap penyalahgunaan dana yang diberikan oleh bank, hal tersebut dikarenakan dalam penandatanganan akad tidak ada penyebutan spesifikasi objek yang akad disewa dan bank tidak mewajibkan bagi nasabah untuk melaporkan atas penyewaan objek barang atau jasa, ini berlawanan dengan ketentuan objek yang disebutkan dalam fatwa DSN tentang *ijarah* dimana manfaat atas suatu barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akad mengakibatkan sengketa, spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik dari objek akad tersebut.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Kedudukan Objek Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

Ijarah yang telah dibahas pada bab sebelumnya, pada dasarnya berasal dari kata “*al-ajru*” yang artinya dalam bahasa Indonesia adalah upah dan sewa, jasa atau imbalan.¹¹³ Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut yang belakangan itu disanggupi pembayarannya (pasal 1548 KUH Perdata).¹¹⁴

Ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara’ berdasarkan ayat al-Qur’an, hadits-hadits

¹¹³ Ghufroon A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 121

¹¹⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 179

Nabi, dan ketetapan ijma' para Ulama. Adapun dasar hukum tentang kebolehan *ijarah* terdapat dalam Al-Qur'an Surat at-Thalaq (65) ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ...¹¹⁵

Artinya: “Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *ijarah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup, banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Di sisi lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.¹¹⁶

Praktik pembiayaan multijasa dengan akad *ijarah* yang dilaksanakan di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang bukanlah menyewakan suatu barang untuk diambil manfaatnya ataupun mempekerjakan seseorang untuk diberikan upah. Namun praktik

¹¹⁵ Departemen Agama, *Op. Cit.*, 446

¹¹⁶ Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 278

ijarah yang dilaksanakan oleh PT. BPRS PNM BINAMA hanya menyalurkan dana talangan kepada nasabah yang memerlukan untuk biaya pendidikan, pernikahan, maupun biaya kesehatan dll.

Dalam aplikasi pelaksanaan pembiayaan *ijarah* multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA seperti yang sudah dijelaskan oleh penulis dalam bab III penulisan skripsi ini jika dilihat dari standarisasi akadnya, menurut penulis belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dijelaskan dalam Q.S al-Maidah (5) ayat 1

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ...^{١١٧}

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”

Berdasarkan dalil al-Qur’an tersebut seyogyanya dalam melakukan transaksi harus sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Dapat ditinjau dari beberapa pelaksanaan seperti yang terjadi dalam PT. BPRS PNM BINAMA ini pihak bank menyediakan dana kepada nasabah sedangkan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh bank adalah menyediakan objek barang atau jasa yang nasabah pesan. Akan tetapi bank mewakilkan

¹¹⁷ Departemen Agama, *Op. Cit*, hlm. 84

kepada nasabah untuk menyewa sendiri objek barang yang dipesan. Baru kemudian nasabah melakukan pembayaran sewa beserta *ujrah/fee* kepada PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

Praktik seperti ini dapat penulis berikan gambaran skema pembiayaan *ijarah* multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA seperti dibawah ini:

Skema. 0.4

Skema *Ijarah* Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA



Keterangan skema gambar:

1. Nasabah mengajukan pembiayaan *ijarah* multijasa ke PT. BPRS PNM BINAMA
2. Setelah terjadi kesepakatan, maka pihak bank melakukan akad *ijarah* dengan nasabah sesuai dengan kebutuhan nasabah akan manfaat
3. Pihak PT. BPRS PNM BINAMA melakukan pencairan dana sebesar jumlah yang diajukan oleh nasabah
4. Nasabah dengan dana dari bank menyewa sendiri objek barang kepada pemasok/supplier
5. Selanjutnya nasabah membayar harga sewa beserta *ujrah/fee* kepada pihak PT. BPRS PNM Bianama

Berdasarkan mekanisme pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA, menurut hemat penulis belum memenuhi ketentuan-ketentuan hukum syara'. Karena dengan alur pembiayaan seperti itu objek barang ketika pelaksanaan akad belum berwujud. Karena pada dasarnya *ijarah* adalah sama halnya dengan akad jual beli, dan yang membedakan dari keduanya adalah objek akadnya. Apabila dalam jual beli objeknya berpindah

kepemilikan, sedangkan sewa-menyewa yang berpindah adalah manfaat dari barang tersebut bukan wujud dari objeknya.

Apabila objek akad termasuk barang bergerak, maka disyaratkan terjadinya penerimaan, maka disyaratkan terjadinya penerimaan. Jika tidak, maka hukumnya tidak sah. Hal ini karena Nabi saw melarang jual beli barang yang belum diterima.¹¹⁸ Dalam masalah ini terdapat beberapa hadits, di antaranya hadits yang diriwayatkan oleh Ahmad dan Muslim dari Jabir r.a bahwa Rasulullah bersabda:

حَدَّثَنَا سُؤَيْدُ بْنُ سَعِيدٍ: حَدَّثَنَا مَالِكُ بْنُ أَنَسٍ, عَنِ نَافِعٍ, عَنِ
ابْنِ عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ ابْتَعَ طَعَامًا فَلَا يَبِعُهُ حَتَّى
يَسْتَوْفِيَهُ¹¹⁹

Artinya: “ Suwaid bin Said menyampaikan kepada kami dari Malik bin Anas, dari Nafi, dari Ibnu Umar bahwa Nabi SAW bersabda, “siapa yang membeli makanan, hendaklah dia tidak menjualnya sampai menerimanya (berada di tangannya).”

¹¹⁸ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011) hlm. 400

¹¹⁹ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Almahira, 2013), hlm. 396

Sebagian lagi diriwayatkan oleh para penyusun kutub *sittah* kecuali Ibnu Majah dari Ibnu Abbas:

مَنْ ابْتِئَاعَ طَعَامًا فَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَسْتَوْفِيَهُ.¹²⁰

Artinya: “Barangsiapa yang membeli makanan, maka janganlah menjualnya kembali sehingga dia menerimanya makanan tersebut secara utuh”

Dijelaskan lagi dari Hakim bin Hizam r.a, ia berkata: “Aku berkata kepada Rasulullah: “Ya Rasulullah, seorang laki-laki menemuiku dan ingin aku menjual sesuatu yang tidak ada padaku, Bolehkah aku menjualnya kepadanya dipasar?” Rasulullah SAW berkata:

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ...¹²¹

Artinya: “Janganlah menjual sesuatu yang tidak ada padamu”

Barang yang ditransaksikan harus bisa diserahterimakan secara syar’i dan secara fisik. Barang yang tidak bisa diserahterimakan secara fisik tidak sah untuk diperjualbelikan.

¹²⁰ *Ibid*, hlm. 396

¹²¹ Syaikh Salim bin ‘Ied al-Hilali, *Ensiklopedi Larangan Menurut Al-Qur’an dan As-Sunnah*, (Bogor, Pustaka Imam Syafi’I, 2006), hlm. 281

Hadits shahih, diriwayatkan oleh Abu Dawud (3503), at-Tirmidzi (1232), an-Nasa-i (VII/289), Ibnu Majah (2187), Ahmad (III/402 dan 434) dan lainnya melalui beberapa jalur dari Yusuf bin Maahik Darinya. Saya katakana:”sanadnya shahih”.

Misalnya. Ikan yang masih berada di dalam air. Imam Ahmad meriwayatkan dari Ibnu Mas'ud ra. Bahwa Rasulullah saw.

Bersabda:

لَا تَشْتَرُوا السَّمَكَ فِي الْمَاءِ فَإِنَّهُ عَرَزٌ¹²²

Artinya: “Janganlah kalian membeli ikan (yang masih berada) di laut karena hal yang sedemikian termasuk penipuan”

Hadits ini bersumber dari Imran bin Husain yang bersambung kepada Rasulullah saw. Juga diriwayatkan bahwa Rasulullah saw. Melarang *dharbatu al-Ghaidhi* (selaman penyelam). Maksudnya perkataan orang yang biasa menyelam ke dalam laut kepada orang lain. “*Apa yang aku hasilkan saat menyelam ini adalah milikmu dengan harga sekian*”. Serupanya adalah janin yang masih berada dalam perut induknya.¹²³

Jadi ketika akad *ijarah* dalam pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA ini terlaksana, objek atas suatu barang atau jasa belum ada, karena bank memberlakukan akad *wakalah*

¹²² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2002), hlm. 81

¹²³ Sayyid sabiq. *Fikih Sunnah*, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009) hlm. 170

kepada nasabah untuk mewakili dalam penyewaan objek sewa. Dapat diartikan bank menyewakan barang yang belum dikuasai sepenuhnya dan haram hukumnya menjual barang yang belum sepenuhnya dikuasai atau diterima, baik melalui penjualan secara tunai maupun angsuran karena menjual sesuatu sebelum adanya penerimaan barang dan penguasaan secara penuh dianggap sebagai jual beli yang tidak sah dan diharamkan untuk melakukannya serta harus dibatalkan.

Sebagaimana pembiayaan yang dilakukan oleh Ibu Nova dan Ibu Siti yang penulis paparkan dalam bab III, berdasarkan analisis penulis berapapun jumlah dana yang diajukan oleh nasabah selagi nasabah yang bersangkutan tidak mempunyai kasus hukum dan telah memenuhi persyaratan yang diminta oleh bank, maka bank akan menerima dan mencairkan dana untuk nasabah. Selain itu nasabah tidak diwajibkan melaporkan untuk apa saja kegunaan dana dari bank baik secara lisan maupun tertulis (kwitansi). Dengan praktik yang seperti ini maka tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam dimana jika dicermati

dengan tidak adanya laporan atau spesifikasi dari penggunaan dana maka dianggap belum jelas objek *ijarahnya*.

Wakalah dibolehkan oleh Islam karena sangat dibutuhkan oleh manusia. Dalam kenyataan hidup sehari-hari tidak semua orang mampu melaksanakan sendiri semua urusannya sehingga diperlukan seseorang yang bisa mewakilinya dalam menyelesaikan urusannya.¹²⁴ Dalam *wakalah* sebenarnya pemilik urusan (*muwakkil*) itu dapat secara sah untuk mengerjakan pekerjaannya secara sendiri. namun, karena satu dan lain hal urusan itu ia serahkan kepada lain yang dipandang mampu untuk menggantikannya. Ijma ulama membolehkan *wakalah*, karena *wakalah* dipandang sebagai bentuk tolong-menolong atas dasar kebaikan dan takwa yang diperintahkan oleh Allah dan Rasul-Nya.¹²⁵ Allah berfirman dalam Q.S al-Maidah (5) ayat 2:

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ^{١٢٦}

¹²⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015) hlm. 419

¹²⁵ Abdul Rahman, *Op. Cit*, hlm. 188

¹²⁶ Departemen Agama, *Op. Cit*, hlm. 85

Artinya: “tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.”

Dalam praktiknya disini, PT. BPRS PNM BINAMA boleh saja mewakilkan kepada nasabah untuk mencari sendiri barang kebutuhannya, ini berdasarkan dalil diatas untuk saling tolong menolong. Adapun syarat-syarat untuk *muwakkal fih* (perkara yang diwakilkan) adalah sebagai berikut:

- a. Perkara yang diwakilkan harus disebutkan dengan jelas. Apabila perkara tersebut tidak jelas sama sekali, maka *wakalah* tidak sah. Contoh perkara yang tidak jelas: “*saya mewakilkan kepadamu dalam semua urusan saya*” Contoh perkara yang jelas: “*saya wakilkan kepadamu untuk menjualkan harta saya*”.
- b. *Muwakkil fih* (perkara yang diwakilkan) dimiliki oleh *muwakkil*. Apabila perkara tersebut belum dimiliki oleh *muwakkil*.¹²⁷
- c. Perkara/urusan itu dapat diwakilkan atau digantikan oleh orang lain. Oleh karena itu, tidak sah untuk mewakilkan untuk mengerjakan ibadah seperti shalat, puasa, dan membaca al-Qur’an.¹²⁸

Dengan syarat *wakalah* seperti di atas, dalam praktiknya PT. BPRS PNM BINAMA Semarang dalam pembiayaan multijasa ini tidak sejalan dengan ketentuan syarat *muwakkal fih*,

¹²⁷ Ahmad wardi Muslich, *Op. Cit*, hlm. 429

¹²⁸ Abdul rahman Ghazali, dkk, *Op. Cit*, hlm. 189

di mana yang seharusnya objek *ijarah* disebutkan secara spesifik, jelas fungsi/kegunaan barang atau jasa, namun yang terjadi dalam transaksi akadnya hanya menyebutkan keperluan pembiayaan secara umum, seperti pembiayaan pendidikan, atau pembiayaan pernikahan, tanpa disebutkan spesifikasi dari kegunaan dana talangan yang diberikan oleh bank. ini yang menjadikan ketidakjelasan objek *ijarah* dalam pembiayaan multijasa.

Dengan prosedur pembiayaan seperti diatas, maka kedudukan objek barang atas pihak PT. BPRS PNM BINAMA ini penulis sebut dengan *milk naqishah* (tidak sempurna), yaitu: “*memiliki manfaatnya saja, karena barangnya milik orang lain, atau memiliki barangnya saja tanpa memiliki manfaat.*”¹²⁹ Kepemilikan manfaat dapat dicapai dengan sewa atau dengan pinjaman. Dengan sewa apabila peralihan kepemilikan manfaat dengan imbalan. Dengan akad sewa seorang penyewa memiliki manfaat benda sewaan, dan ia dapat memanfaatkannya sendiri menurut ketentuan pada akad sewa, sebagaimana ia juga dapat mengalihkan kepada orang lain dengan imbalan atau tanpa

¹²⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Op. Cit*, hlm. 74

imbalan, selama manfaat tidak berubah akibat berubahnya orang yang memanfaatkannya. Dengan pinjaman yaitu mendermakan manfaat tanpa imbalan.¹³⁰ Maksudnya di sini PT. BPRS PNM BINAMA hanya memiliki sebagian atas hak objek akad. Di mana yang seharusnya adalah objek akad secara keseluruhan sudah menjadi milik bank (*milk tamm*) baik melalui sewa atau jual beli.

Karena nasabah mencari sendiri objek akad yang nasabah pesan terhadap bank, jadi praktik seperti ini bukan akad *ijarah*. Namun akad yang sebaiknya di pakai oleh PT. BPRS PNM BINAMA pada pembiayaan multijasa hakikatnya adalah akad *qardh*, yaitu suatu akad pinjaman (penyaluran dana) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya kepada Lembaga keuangan syariah (LKS) pada waktu yang telah disepakati antara nasabah dengan LKS.

Namun, apabila akad *ijarah* ingin terlaksana secara sempurna dan sesuai dengan hukum Islam, maka pihak PT. BPRS PNM BINAMA harus mencarikan objek barang atau jasa yang nasabah sewa, baru menyewakan kembali kepada nasabah. Atau

¹³⁰ Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syari'ah*, (Jakarta: Robbani Press, 2008), hlm. 288

dengan cara lain akad *wakalah* antara pihak bank dengan nasabah terlaksana terlebih dahulu, kemudian nasabah pergi ke pemasok/supplier untuk melaksanakan akad *ijarah* antara nasabah (atas pemberian kuasa oleh bank) dengan pemasok/supplier, setelah objek barang atau jasa benar-benar terealisasi dan dimiliki oleh bank (*wakalah*), baru diadakan akad *ijarah* multijasa antara pihak nasabah dengan PT. BPRS PNM BINAMA.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari seluruh uraian yang telah penulis paparkan tentang praktik pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang dan didukung dengan teori-teori yang dijadikan landasan dalam memahami permasalahan, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad *ijarah* dalam pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang belum sepenuhnya memenuhi rukun dan syarat sahnya akad *ijarah* dalam hukum Islam. Dilihat dari *'aqid*, *ujrah/fee* menurut penulis sudah memenuhi, namun jika dilihat dari *sighat ijab qabulnya* pihak bank menyebutkan harga beli, margin, dan harga jual dimana yang seharusnya adalah *ujrah* atau upah. Dalam pelaksanaannya akad *ijarah* lebih dulu terlaksana dari pada akad *wakalahnya*, sehingga menjadikan objek barang yang disewa belum sepenuhnya terealisasi, dan akan menyebabkan batalnya akad *ijarah*.

Kedudukan objek akad *ijarah* pada pelaksanaan pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA, secara keseluruhan belum menjadi milik bank, hanya sebagian saja (*milk naqishah*). Sedangkan ketentuan objek akad *ijarah* dalam fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah* adalah manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak. Hal ini dikarenakan dalam pembiayaannya bank menyertakan akad *wakalah* dan memberikan kuasa kepada nasabah untuk penyewaan sebuah objek sewa. Selain itu dalam pembiayaan ini jumlah dana yang dikeluarkan tidak disyaratkan harus sesuai dengan harga sewa barang dan bank tidak mensyaratkan nasabah untuk menunjukkan rincian pengeluaran dana.

B. Saran-Saran

1. Bagi pihak PT. BPRS PNM BINAMA Semarang khususnya para pihak yang terlibat dalam transaksi, agar dalam bermuamalah hendaknya selalu berpedoman pada prinsip-prinsip yang telah diajarkan dalam Al-Qur'an dan Sunnah, agar tidak terjerumus kepada hal yang dilarang oleh agama.

2. PT. BPRS PNM BINAMA sebaiknya lebih memperluas kerjasama jaringannya ke lembaga-lembaga penyedia barang atau jasa, seperti lembaga pendidikan, lembaga kesehatan dll, sehingga PT. BPRS PNM BINAMA dalam memenuhi kebutuhan nasabah atas suatu manfaat barang atau jasa dengan akad *ijarah* dapat memenuhi kewajiban penyediaan barang ketika akad terlaksana.
3. Dewan Syariah Nasional lebih meningkatkan perhatian kepada Lembaga Keuangan Syariah, dalam membuat pedoman juga harus melihat kemampuan lembaga keuangan Syariah. Hal ini agar LKS dapat mengikuti pedoman ketentuan fatwa tanpa merasa terbebani.

C. Penutup

Puji syukur kehadiran Rabbi yang telah melimpahkan Rahmat, Taufiq, dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam tidak lupa penulis haturkan kepada junjungan Nabi Agung Muhammad SAW yang telah membawa jalan kebenaran bagi umat manusia. Tidak lupa ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah

membantu demi terwujudnya skripsi ini. Penulis sadar penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi sempurnanya skripsi ini. Dan penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004
- Ahmad Zuhdi Muhdlor, Atabik Ali, *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia*, Yogyakarta: Multi Karya Grafika.
- al-Hilali, Syaikh Salim bin 'Ied, *Ensiklopedi Larangan Menurut Al-Qur'an dan As-Sunnah*, Bogor, Pustaka Imam Syafi'I, 2006.
- Al-Khatib Al-Syarbayniy, Muhammad, *Mughniy al-Muhtaj*, Beirut: Dar al-Fikr.
- Alkiya Fata Illahy, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Batik Mataram Wirobrajan" Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, 2013.
- an-Nawawi, Imam, *Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2015
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012.
- Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Husada, 2007.
- Ash-Shiddiqy, Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Ash-Shiddiqy, Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1989.

- Asiyah, Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam wa Adilatuhu*, Damaskus: Darul Fikr, 2007.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Insani Darul Fikr, 2011.
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Diponegoro, 2007.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*, Jakarta: Erlangga, 2014.
- Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, Huruf B Angka 16. B.1
- Fahmi, Irham, *Managemen Perbankan Konvensional dan Syariah* Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015.
- Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: PPHIMM, 2009.
- Hasan, Faradila dkk, "*Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Ijarah pada Produk Rahn dicabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado*", Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah vol.14 N0. 2 Tahun 2016 IAIN Manado
- Inayatul Asfiah, "*Implementasi Produk Pembiayaan Multijasa PT. BPRS BINAMA Semarang*". Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Islam UIN Walisongo Semarang, 2015.
- Ismail al-Bukhari, Abu Abdullah Muhammad bin, *shahih al-Bukhari I*, Jakarta: Almahira, 2011.

- Janwari, Yadi, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Khaerul, Herry, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2013.
- Mas'adi, Ghufron A, *Fiqh Muamalah Kontektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Muhammad bin Isma'il Al-Kahlani, *Subul as-salam*, juz IV, Saudi Arabia: Dar Ibn Jauzi, 1997.
- Muhammad bin Yazid Abu Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, Beirut: Darr al-Fikr, 2004.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2015.
- Muslimah Anna Sari, "Implementasi Ujrah pada Produk Pembiayaan Multijasa BTN Ib menurut perspektif Ekonomi Islam" skripsi Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Sultan Syarif Kasim, 2014.
- Mutahar, Ali, *Kamus Mutahar Arab-Indonesia*, Jakarta: Hikmah, 2005.
- Nasaiy, Imam, *Sunan Nasaiy*, Beirut: Dar al-Fikr, 1994.
- Nasution, *Metode Research: Penelitian Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara, 1996.
- Noviyana Antula, "Penerapan PSAK 107 atas Pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo". Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Gorontalo, 2014.
- Oka Setiawan, I Ketut, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

- Rahman, Abdul, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Rizal, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2016.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Ruf'ah, Sohari, , *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqih Sunnah 3*, Bandung: PT.Al-Ma'arif, 1987.
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah*, Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Prenada media Group, 2014.
- Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press, 2002
- Syafi'i, Rahmat, *Fikih Muamalat*, Bandung: Pustaka Setia, 2006
- Syaikh Salim bin 'Ied al-Hilali, *Ensiklopedi Larangan Menurut Al-Qur'an dan As-Sunnah*, Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2006.
- Tjiptosudibyo, Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.
- Umam, Khotibul, *Perbankan Syari'ah*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2016.
- Waluyo Nur, Agus, "Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah", *Jurnal Ekonomi Islam La_Riba*, Vol. 1, No. 2 Desember 2007.
- Wangawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Yasin, Nur, *Hukum Ekonomi Islam*, Malang: UIN Malang Press, 2009.

Yuli Hany Susilowati, “*Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Multijasa*”. Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2011.

Zaidan, Abdul Karim, *Pengantar Studi Syari'ah*, Jakarta: Robbani Press, 2008.

Zakaria, Abi Yahya, *Fath al-Wahab*, Maktabah wa Maktabah, Semarang: Toha Putra.

Arsip PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

Brosur Deposito Mudharabah PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

Brosur pembiayaan Multijasa PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

Brosur Tabungan Haji dan Umrah (JUMRAH) PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

Brosur Tabungan Pendidikan PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

Brosur Tabungan Thaharah PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

Company profile PT. BPRS PNM BINAMA Semarang.

Hasil wawancara dengan Bapak Suranto Dwi Atmoko, Kabag Lending PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, tanggal 17 Januari 2017.

Hasil wawancara dengan Ibu Dwi Wahyu Lestari, support pembiayaan PT. BPRS PNM BINAMA, tanggal 11 Januari 2017, di kantor pusat PT. BPRS PNM BINAMA.

Hasil wawancara dengan Ibu Nova, nasabah pengajuan Pembiayaan Multijasa PT. BPRS PNM BINAMA.

Hasil wawancara dengan Ibu Siti Nadhiroh, nasabah pengajuan pembiayaan multijasa PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, tanggal 28 April 2017

Hasil wawancara dengan saudara Wismoyo Adi Nugroho, nasabah pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, tanggal 19 Desember 2016

Hidayat, Rahmat, *Efisiensi Perbankan Syariah*, Bekasi: Gramata Publishing, 2014.

<http://alfallahu.blogspot.co.id/2013/04/al-ijarah.html> diakses pada tanggal 8 Maret 2017.

LAMPIRAN



Gambar. 01: Kantor Pusat PT. BPRS PNM BINAMA Tlogosari Semarang



Gambar. 02: Wawancara dengan Bapak Suranto selaku Kabag. Pembiayaan



Gambar. 03: Ibu Nova selaku nasabah pembiayaan multijasa sedang melakukan transaksi



Gambar. 04: Foto bersama Drs. Ahmad Mujahid Mufti Suyuti selaku Direktur Utama PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

**DAFTAR PERTANYAAN KEPADA PIHAK PT. BPRS PNM BINAMA
SEMARANG GUNA MEMPEROLEH DATA TENTANG PEMBIAYAAN
IJARAH MULTIJASA**

1. Apa itu pembiayaan Multijasa?

Jawab: pada dasarnya semua pembiayaan prosedurnya sama, yang membedakan adalah akadnya. Pada pembiayaan multijasa ini menggunakan akad ijarah dikarenakan produk ini berbasis jasa. Pembiayaan Multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.

2. Layanan apa saja yang diberikan pihak bank kepada nasabah dalam pembiayaan multijasa?

Jawab: layanan yang diberikan oleh PT. BPRS PNM Binama ini biasanya jasa berupa pelayanan pendidikan, pernikahan, biaya rumah sakit dan lain sebagainya.

3. Apa saja syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank ketika nasabah mengajukan pembiayaan?

Jawab: Nasabah atau mitra mengajukan pembiayaan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan, setelah itu memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh pihak lembaga, yaitu: Fotocopy KTP suami dan istri (2 lembar), Fotocopy kartu keluarga, Fotocopy buku nikah, Rekening listrik, telepon, PAM, Slip gaji dan rekening tabungan, Fotocopy jaminan (BPKB/Sertifikat tanah) untuk jaminan sertifikat, dilampirkan PBB.

4. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan multijasa?

Jawab: nasabah datang ke PT. BPRS PNM Binama, mengajukan pembiayaan multijasa, setelah itu nasabah melengkapi persyaratan yang ditetapkan oleh bank, diadakan survey lapangan, pengajuan di ACC, persetujuan dan penandatanganan akad, kemudian pencairan dana.

5. Ketika nasabah mengajukan pembiayaan multijasa, apakah objek yang disewa diberitahukan ketika akad?

Jawab: untuk secara spesifiknya, objek yang disewa tidak disebutkan, namun dalam lembar formulir, disebutkan keperluan tujuan pengajuan pembiayaan

6. Berapa persen ujarah/fee yang ditetapkan oleh pihak bank?

Jawab: sekitar 1,5 %, jadi rate per tahunnya sekitar 18%

7. Bagaimana jika ada nasabah yang terlambat dalam mengangsur cicilan pembiayaan multijasa?

Jawab: tertera dalam akad perjanjian bahwa apabila nasabah lalai membayar, maka segala ongkos penagihan termasuk juga kuasa pihak I (bank), harus dipikul dan dibayarkan oleh nasabah, adapun besar denda atas keterlambatan angsuran per bulan sebesar Rp. 15.000,-

Semarang, 17 Januari 2017



DAFTAR PERTANYAAN KEPADA NASABAH

1. Apa alasan saudara mengajukan pembiayaan multijasa?

Jawab: *membutuhkan dana*

2. Untuk keperluan apa saudara mengajukan pembiayaan ini?

Jawab: *Biaya sekolah*

3. Sebelumnya, Apakah saudara tahu apa itu pembiayaan multijasa?

Jawab: *belum tahu, sy hanya tahunya utk pembiayaan*

4. Dengan pembiayaan multijasa ini, apakah saudara merasa terbantu?

Jawab: *iya*

5. Apa harapan saudara terhadap bank, dengan adanya produk pembiayaan multijasa ini?

Jawab: *ditingkatkan lg pelayanannya*

6. Apakah ada kendala saat saudara mengajukan pembiayaan ini?

Jawab: *tidak ada kendala*

Semarang, 18 Januari 2017

Nasabah,



NOVA

SURAT KETERANGAN

No. 024/BPRS-PNM Binama/E/1/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahmad Mujahid M. S
Jabatan : Direktur Utama PT. BPRS PNM Binama
Alamat : Jl. Arteri Soekarno Hatta No. 9 Semarang

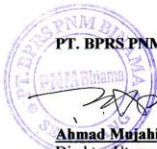

Dengan ini menyatakan bahwa mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Program S1 Hukum Ekonomi Islam/Muamalah UIN Walisongo Semarang :

Nama : Umi Khusnul Khotimah
NIM : 122311111
Jurusan : Hukum Ekonomi Islam / Muamalah

Telah benar-benar melakukan Penelitian yang dilaksanakan pada Bulan November – Desember 2016 di PT. BPRS PNM Binama.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 23 Januari 2017 M
24 Rabiul Akhir 1438 H


PT. BPRS PNM Binama

Ahmad Mujahid M.S.
Direktur Utama

PT. BPRS PNM Binama

Kantor Pusat

Jl. Arteri Soekarno Hatta No. 9 Semarang
Telp. / Fax : (024) 76729706
(024) 76729707
Email : pnmbinama@gmail.com

Kantor Kas

Ruko Jatisari Indah Blok C No. 9
Mijen, Semarang
Telp. / Fax : (024) 76672407

Jl. Ngresep Timur V No. 110
Banyumanik, Semarang
Telp. / Fax : (024) 7466355

PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

PNM Binama

No : 025/BPRS PNM-Binama/E/1/2017

Semarang, 23 Januari 2017 M
24 Rabiul Akhir 1438 H

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang
Di
Semarang

Perihal : Surat Pernyataan Badan Hukum

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirobbil'alamin, Sholawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, Keluarga dan para Sahabatnya.

Bersama surat ini, kami pihak PT. BPRS PNM BINAMA Semarang kami mempunyai badan hukum yang sah, yaitu Nomor : No.8/51/KEP.GBI/2006 Badan hukum tersebut telah disahkan pada tanggal 5 Juli 2006.

Demikian surat pernyataan ini kami buat, harap keterangan ini dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.

PT. BPRS PNM Binama



Ahmad Mujahid M.S.
Direktur Utama

PT. BPRS PNM Binama

Kantor Pusat

Jl. Arteri Soekarno Hatta No. 9 Semarang

Telp. / Fax : (024) 76729706

(024) 76729707

Email : pnmbinama@gmail.com

Kantor Kas

Ruko Jatisari Indah Blok C No. 9

Mijen, Semarang

Telp. / Fax : (024) 76672407

Jl. Ngresep Timur V No. 110

Banyumanik, Semarang

Telp. / Fax : (024) 7466355

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN

(Harap diisi lengkap untuk kelancaran proses)

No. :
 Tgl. :

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Jumlah Pembiayaan yang diajukan : Rp. _____ Pengajuan : Baru Ulangan Perubahan Take Over
 Jangka Waktu : _____
 Tujuan Penggunaan (dijelaskan) : _____

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama : _____ Jenis Kelamin : Laki 2 Perempuan
 Tempat/Tgl. Lahir : _____ Status : Belum Menikah Menikah Janda/Duda
 No. KTP/SIM : _____ Jumlah Tanggungan : _____
 NPWP : _____ Pendidikan Terakhir : _____

Alamat tinggal sekarang : _____
 Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____ Lama tinggal di alamat ini : _____
 Status tempat tinggal : Pribadi Keluarga Sewa/Kontrak Dinas Lainnya

Untuk keperluan mendadak hubungi (yang tidak serumah)
 Nama : _____
 Hubungan : _____
 Alamat : _____

Telp. : _____ Wilayah : _____ Kode Pos : _____
 Waktu terbaik untuk menghubungi anda : Dirumah, pukul : _____ Dikantor, pukul : _____
 Alamat Surat : _____

Wilayah : _____ Kode Pos : _____

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

DATA KEUANGAN		PINJAMAN LAIN			
Penghasilan bersih/bln pemohon : Rp. _____		Nama Kredit	Jenis Pinjaman/ Kartu Kredit	Jumlah Pinjaman	Jatuh Tempo
Penghasilan bersih/bln suami/istri : Rp. _____					
Penghasilan tambahan (jika ada) : Rp. _____					
Biaya Hidup/Pengeluaran per bulan : Rp. _____					
Angsuran dari pinjaman lainnya/bln : Rp. _____					
Sisa penghasilan bersih : Rp. _____					

DATA KEKAYAAN				SIMPANAN / REKENING DI BANK			
Jenis	Jumlah	Lokasi / Merk	Nilai Rp.	Nama Bank	Jenis Simpanan	a/n	Nomor
<input type="checkbox"/> Rumah							
<input type="checkbox"/> Mobil							

DATA JAMINAN								
<input type="checkbox"/> Tanah	<input type="checkbox"/> Rumah Tinggal	<input type="checkbox"/> Ruko	<input type="checkbox"/> Mobil	<input type="checkbox"/> Sepeda Motor				
Alamat Jaminan				Merk Kendaraan				
Telp. :	Wilayah :	Kode Pos :	Type :	<input type="checkbox"/> Sedan	<input type="checkbox"/> Minibus	<input type="checkbox"/> Truk		
Tahun dibangun :	Lt :	Lb :	<input type="checkbox"/> Pick Up	<input type="checkbox"/> Angkot	<input type="checkbox"/> Lainnya			
Harga taksiran :	No. IMB :		Tahun :	Warna :				
Status tanah :	HGB / Hak Milik No. :		No. Polisi :	No. STNK :				
Berlaku hingga :			Harga Pasar :	Nama Pemilik :				
Nama pemilik jaminan / pinjaman :			Uang Muka :	a/n STNK :				
Hubungan keluarga :			Nama Dealer :					
Alamat pemilik Jaminan			Alamat / Telp. Dealer :					
Telp. :	Wilayah :	Kode Pos :	Klasifikasi : <input type="checkbox"/> Perusahaan					
			<input type="checkbox"/> Pemerintah <input type="checkbox"/> BUMN <input type="checkbox"/> Swasta					

REFERENSI	
1. Nama	2. Nama
Alamat / Telp. :	Alamat / Telp. :

Saya menyatakan semua informasi yang diberikan adalah benar, informasi ini diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan dan dengan ini saya mengizinkan BPRS PNM Binama untuk mendapatkan dan memeriksa seluruh informasi yang diperlukan. Bersama ini saya memberikan kuasa kepada BPRS PNM Binama untuk memotong dari tabungan / deposito saya guna melunasi angsuran pembiayaan dan atau kewajiban lainnya kepada BPRS PNM Binama jika terjadi penundaan pembayaran. Dengan ini saya pula menyatakan bersedia dan akan patuh pada peraturan dan persyaratan yang ditentukan BPRS PNM Binama dan saya mengetahui dan menyetujui bahwa BPRS PNM Binama berhak menyetujui atau menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya.

Pemohon

Suami / Istri

(Nama / ttd)

(Nama / ttd)

Lampiran Pengajuan Pembiayaan :

1. FC KTP Suami Isteri (2)
2. FC Kartu Keluarga
3. Rekening Listrik, Telp, PAM
4. FC Rekening Tabungan
5. Slip Gaji 3 bln terakhir
6. FC BPKB dan STNK
7. FC Sertifikat, PBB, Akta Jual Beli
8. NPWP
9. Laporan Keuangan 2 Th terakhir

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap : Umi Khusnul Khotimah
Tempat, tanggal lahir : Boyolali, 15 Februari 1994
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat Asal : RT. 18/ RW. 08 Desa Duwet, Kecamatan
Andong, Kabupaten Boyolali.
Alamat sekarang : Jl. Empu Sendok No. 11 Karanganyar
Banyumanik Semarang
Telepon : 085728879415
Orang tua : Bapak : Ali 'Ilmi
: Ibu : Daryanti

Riwayat pendidikan formal:

1. RA/BA/TA Duwet Andong Boyolali : Tahun 1998-1999
2. MI Nurul Himmah Duwet Andong Boyolali : Tahun 1999-2005
3. MTsN Andong Boyolali : Tahun 2005-2008
4. MA Al-Azhar Andong Boyolali : Tahun 2008-2011
5. Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang

Riwayat pendidikan non formal:

1. TPQ Madrosatus Salamah Duwet Andong Boyolali
2. TK. LESTARI MAKMUR Banyumanik Semarang

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

Semarang, 23 Maret 2017
Tertanda,

Umi Khusnul Khotimah
Nim. 122311111