

**IMPLEMENTASI AKAD IJARAH PADA PEMBIAYAAN *IMBT*
REFINANCING ASSET BRISYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Diploma Tiga

Disusun Oleh:

NUGROHO AJI PUTRANTO

NIM. 1505015014

D3 PERBANKAN SYARI'AH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Drs. H. Wahab, MM.

Jalan Kauman 3 RT 02 RW 01 Bangetayu Wetan Genuk Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Tugas Akhir (TA)

A.n. Sdra. Nugroho Aji Putranto

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

Nama : Nugroho Aji Putranto

NIM : 1505015014

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

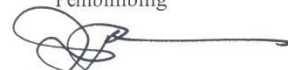
Judul Tugas Akhir : Implementasi Akad *Ijarah* pada Pembiayaan IMBT
Refinancing Asset di BRISyariah Kantor Cabang Semarang

Dengan ini saya mohon kiranya tugas akhir saudara tersebut dapat segera dimuqasahkan. Atas perhatiannya kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 9 Juli 2018

Pembimbing



Drs. H. Wahab, MM.

NIP. 19690908 200003 1 001



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp (024) 7608454 Semarang 50185

Website: febi.walisongo.ac.id – Email: febi.walisongo@gmail.com

PENGESAHAN

Nama : Nugroho Aji Putranto

NIM : 1505015014

Telah diujikan oleh Dewan Penguji Program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Islam Waliosongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat Cumlaude/Baik/Cukup, pada tanggal:

30 Juli 2018

Dapat diterima, sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Tahun Akademik 2018.

Semarang, 31 Juli 2018

Ketua/Penguji I,

Dr. Muhlits, M.Si
NIP: 196101171988031002

Penguji Utama I,

Dr. H. Muhammad Saifullah, M.Ag.
NIP: 196908301994032003

Pembimbing

Drs. H. Wahab, M.M.
NIP: 196909082000031001

Sekretaris/Penguji II

Dr. H. Alimad Furqon, Lc., M.A.
NIP: 197512182005011002

Penguji IV,

Dr. H. Inam Yahya, M.Ag.
NIP: 197004101995031001



MOTTO

أَنْ تَعْبُدَا اللَّهَ تَرَاهُ، كَأَنَّكَ فَإِنَّم تَكُنْ تَرَاهُ فَغِنَّهُ يِرَاك

Engkau beribadah kepada Allah seakan-akan engkau melihat-Nya. Jika engkau tak melihat-Nya, (yakinlah) bahwa Dia (Allah) menyaksikanmu.

[HR al-Bukhâri dan Muslim]

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan bahagia atas segala rahmat yang telah diberikan oleh Allah SWT, penulis mempersembahkan karya tulis ini untuk:

1. Ibunda dan Ayahanda Tercinta, yang selalu memberikan semangat untuk segera menyelesaikan Tugas Akhir ini serta mendoa'kan, menuntun penulis untuk bisa mendapatkan ilmu pengetahuan sebanyak-banyaknya.
2. Kakak (Saudara) dan Adik yang senantiasa memberikan dukungan dan do'anya untuk keberhasilan.
3. Sahabat, yang selalu memberi semangat, dukungan dan bantuan.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab penulis menyebutkan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satu pun pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi dalam referensi yang penulis jadikan halaman rujukan.

Semarang, 12 Juli 2018

Deklarator,



Nugroho Aji Putranto
NIM: 1505015014

ABSTRAK

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam. BRISyariah Kantor Cabang Semarang menyalurkan pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* dengan menggunakan beberapa akad, salah satunya adalah akad *ijarah*.

Penelitian yang digunakan merupakan penelitian lapangan (*field research*), artinya data-data dalam penelitian ini diperoleh dari hasil studi lapangan yang mengambil lokasi di BRI Syariah Cabang Semarang Jl. MT. Haryono, Kota Semarang. Dalam metode ini konsep akad *ijarah* dalam perbankan syariah yang masih umum diuraikan dan dikaji lagi terkait khusus pada pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* di BRISyariah Kantor Cabang Semarang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode observasi, metode dokumentasi, dan metode wawancara.

Berdasarkan hasil wawancara di lapangan, diketahui bahwa akad *ijarah* diimplementasikan pada pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* terletak pada saat dilakukannya pemberian biaya sewa kepada pihak bank yang telah dititipkan aset oleh nasabah untuk memperoleh pembiayaan dari bank tanpa menjual aset yang dimiliki nasabah. Bank BRISyariah hanya menerima aset sebagai barang yang dititipkan dan disewakan kepada nasabah yang sama, meskipun wujud fisik aset masih dapat digunakan oleh nasabah untuk memperoleh hak guna dan manfaatnya, namun nasabah wajib membayar sewa kepada bank karena nasabah sudah memperoleh pembiayaan dari bank dengan menitipkan asetnya.

Kata Kunci : Implementasi, *Ijarah*, IMBT *Refinancing Asset*.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmannirrahim

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa memberikan taufiq, hidayah, inayah serta ridho-Nya. Sholawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, keluarganya, sahabat-sahabatnya, dan para pengikut-pengikutnya yang senantiasa setia mengikuti dan menegakkan syariat-Nya, amin ya rabbal ‘aalamin.

Alhamdulillah, atas izin, pertolongan serta ridho Allah SWT penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini sebaga salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma Tiga (D3) di Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Tugas Akhir ini berjudul, “ IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* PADA PEMBIAYAAN IMBT *REFINANCING ASSET* DI BRISYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG” yang disusun guna memenuhi tugas serta melengkapi syarat untuk memperoleh gelar Diploma Tiga (D3) Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dengan selesainya penyusunan Tugas Akhir ini, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. H. Johan Arifin, S. A., MM., selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.
4. A. Turmudi., SH., M.Ag., selaku Sekertaris Jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.

5. Drs. H. Wahab, MM., selaku pembimbing yang bersedia membimbing penulis, bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penyusunan Tugas Akhir ini hingga terselesaikan dengan baik.
6. Seluruh Dosen Pengajar Program D3 Perbankan Syariah, yang telah mendidik penulis sampai terselesaikannya Tugas Akhir di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
7. Kepada Keluarga Besar BRI Syariah KC Semarang yang memberi kesempatan magang dan menimba ilmu.
8. Kepada keluarga tercinta, yang telah senantiasa memberi dukungan serta motivasi yang lebih bagi penulis sampai terselesaikannya Tugas Akhir ini.
9. Kepada orang tersayang dan sahabat, khususnya kepada Novia Ulyatun Nikmah dan Nurin Zulfa yang senantiasa menemani serta memberikan saran dan semangat bagi penulis untuk segera menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata kesempurnaan, sehingga penulis akan sangat berterimakasih atas kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan Tugas Akhir ini. Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca umumnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb,

Semarang, 12 Juli 2018

Penulis

Nugroho Aji Putranto

NIM. 1505015014

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
D. Tinjauan Pustaka	4
E. Metodologi Penelitian	5
F. Metode Pengumpulan Data	6
G. Metode Analisis Data	7
H. Sistematika Penulisan	7
BAB II : LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Pembiayaan	8

B. Konsep Umum Ijarah	9
1. Pengertian Ijarah	9
2. Dasar Hukum Ijarah	10
3. Rukun dan Syarat Ijarah.....	11
C. Pengertian IMBT.....	12

BAB III : GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Singkat PT BRI Syariah Cabang Semarang.....	14
B. Lokasi PT BRI Syariah Cabang Semarang	15
C. Logo PT BRI Syariah.....	16
D. Visi dan Misi PT BRI Syariah Cabang Semarang	16
E. Budaya Kerja Perusahaan	17
F. Produk-Produk Usaha PT BRI Syariah Cabang Semarang.....	22
G. Prinsip Usaha PT BRI Syariah Cabang Semarang.....	25
H. Struktur Organisasi PT BRI Syariah Cabang Semarang.....	31

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengenalan Produk IMBT <i>Refinancing Asset</i>	36
B. Mekanisme Pembiayaan IMBT <i>Refinancing Asset</i>	37
C. Implementasi Akad Ijarah pada Pembiayaan IMBT <i>Refinancing Asset</i>	38

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	38
B. Saran.....	38

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip Syariat Islam.¹ Kegiatan perbankan syari'ah dapat diklasifikasi dalam lima prinsip dasar, yaitu menyangkut titipan, bagi hasil, jual-beli, sewa, dan jasa.² Prinsip dasar tersebut harus dimiliki serta diterapkan dalam lalu lintas keuangan perbankan syari'ah setiap saat. Penerapan dalam kesehariannya prinsip dasar tersebut menggunakan akad yang berbeda.

Dalam kesehariannya, bank syari'ah melakukan kegiatan seperti halnya bank lainnya. Produk yang ditawarkan pun tidak jauh berbeda seperti tabungan, pembiayaan, investasi, dan lain-lain. Perbedaan terdapat pada prinsip awal yang digunakan pada setiap penawaran produknya. Seperti prinsip menyangkut titipan atau tabungan, yang umumnya menggunakan akad Wadi'ah dan terkadang menggunakan Mudharabah, meskipun jarang digunakan. Selanjutnya terkait bagi hasil, diterapkan pada produk investasi yang menggunakan akad Mudharabah serta Musyarakah.

Bank syari'ah juga memiliki produk terkait kegiatan jual-beli dengan menggunakan akad murabahah, salam, dan istishna. Dalam kegiatan sewa, Bank syari'ah menggunakan akad Ijarah dan Ijarah Muntahiya bi Tamlik atau IMBT serta pada prinsip dasar yang terakhir yakni jasa, terdapat banyak akad yang digunakan antara lain : Wakalah, Hawalah, Kafalah, dan lain sebagainya.

Pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRISyariah secara resmi beroperasi. Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007. Kemudian PT. Bank BRI

¹ Sumitro, Warkum. Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait BMI dan Takaful di Indonesia Edisi Revisi. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002., hal. 5.

² Puspoprano, Sawaldjo. Keuangan Perbankan dan Pasar Keuangan : Konsep, Teori, dan Realita. Pustaka LP3ES Indonesia. 2004.

Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam. Aktivitas PT. Bank BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009.

Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.³

Melihat serta mencermati potensi yang ada di lingkungan sekitar Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang, pihak bank berusaha mendekati diri kepada nasabah maupun calon nasabah dengan memperkenalkan produk atau jasa yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu karyawan yang sekaligus pembimbing luar peneliti di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang, akad yang digunakan dalam kegiatan lalu lintas transaksi keuangan masih didominasi oleh akad murabahah dan musyarakah.

Penerapan kedua akad dianggap lebih mudah digunakan bagi pihak bank karena akad tidak melibatkan banyak waktu serta tenaga. Peran dari pihak bank dalam memberikan informasi sebelum melaksanakan pembiayaan

³ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah, akses tanggal 8 April 2018, pukul 10.15WIB.

sangat diperlukan bagi nasabah. Namun, pada saat peneliti melaksanakan kegiatan observasi, peneliti tertarik pada salah satu produk pembiayaan yang menggunakan akad berbeda, yakni akad ijarah dan produknya adalah pembiayaan *IMBT Refinancing Asset*. Produk ini secara garis besar melaksanakan kegiatan pembiayaan ulang nasabah terhadap aset yang diawali dengan sewa dan diakhiri pula dengan kepemilikan.

Melihat hal tersebut, peneliti berusaha mencari tahu bagaimana implementasi akad ijarah yang merupakan prinsip sewa menyewa terhadap pembiayaan *IMBT Refinancing Asset* ini yang diterapkan di BRISyariah Cabang Semarang. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, Dengan ini peneliti mengambil judul ***“Implementasi Akad Ijarah dalam pembiayaan IMBT Refinancing Asset di BRI Syariah Kantor Cabang Semarang”***.

B. Perumusan Masalah

Bagaimana implemetasi akad ijarah dalam pembiayaan *IMBT Refinancing Asset* di BRI Syari’ah Kantor Cabang Semarang ?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah yang telah dirumuskan maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi implemetasi akad ijarah dalam pembiayaan *IMBT Refinancing Asset* di BRI Syari’ah Kantor Cabang Semarang.

2. Manfaat Hasil Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat baik mahasiswa, dosen, peneliti, maupun bank.

a. Bagi Mahasiswa

1. Dapat membuka wawasan terkait gambaran implementasi akad di dunia kerja.
2. Dapat menjadi referensi untuk menjadi bahan tugas kuliah.

- b. Bagi Dosen
 - 1. Dapat melaksanakan program kerja Program Studi D3 Perbankan Syariah.
 - 2. Dapat membantu mahasiswa menjembantani ke dunia kerja.
- c. Bagi Peneliti
 - 1. Dapat menyelesaikan Tugas Akhir.
 - 2. Dapat mengimplementasikan antara teori dan praktek.
- d. Bagi Bank
 - 1. Dapat menjadi masukan kritik dan saran guna menjadi bahan evaluasi bank di masa mendatang.

D. Tinjauan Pustaka

Untuk mendukung dalam penyusunan tugas akhir ini, maka penulis perlu merujuk dari beberapa buku dan hasil penelitian terdahulu yang *relevan* berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, diantaranya :

1. Tugas Akhir yang berjudul, “Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa di PT.BPRS PNM BINAMA Semarang” karya Nurulita Eka Pratiwi jurusan D3 Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang tahun 2016 hasil penelitian ini adalah penerapan serta analisis nya pada akad ijarah. Yang membedakannya adalah produknya, disini penulis meneliti tentang implementasi akad ijarah pada pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* di BRI Syariah Cabang Semarang.
2. Tugas Akhir yang berjudul, “ Implementasi Akad Ijarah Pada Produk Pembiayaan MultiJasa di BPRS Bina Amanah Satria Kantor Kas Bumiayu” karya Lia Diani Jurusan D3 Manajemen Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto tahun 2017 hasil dari penelitian ini adalah Implementasi akad ijarah pada pembiayaan multijasa. Yang membedakannya adalah produknya serta tempat peneliti. Disisni peneliti mengambil produk pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* di BRI Syariah Cabang Semarang.
3. Jurnal ekonomi yang berjudul, “ Implementasi Ijarah dan IMBT Pada Bank BRISyariah Cabang Yogyakarta “ karya Mila Sartika dan Hendri Hermawan Adinugraha, Dosen Universitas Dian Nuswantoro Semarang tahun 2016.

4. Jurnal ekonomi yang berjudul, “ Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah “ karya Harun Santoso dan Anik, STIE AAS Surakarta tahun 2015.

E. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), artinya data-data dalam penelitian ini diperoleh dari hasil studi lapangan yang mengambil lokasi di BRI Syariah Cabang Semarang Jl. MT. Haryono, Kota Semarang, dengan pertimbangan bagi penulis yakni lokasi tempat Praktek Kerja Lapangan/PKL/Magang.

2. Pendekatan dalam Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis pendekatan kualitatif yang mempunyai tujuan untuk menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati secara alamiah.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data utama yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan menggunakan alat pengukur atau alat pengambilan data langsung pada subjek dengan sumber informasi yang dicari.⁴ Sumber data ini diperoleh dengan cara mengumpulkan dan mengolah secara langsung dari sumbernya melalui wawancara maupun dokumentasi berupa informasi dari pihak BRI Syariah Cabang Semarang tentang pembiayaan *IMBT Refinancing Asset*.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data pendukung yang diperoleh dari pihak lain yang bertujuan menganalisis data primer. Sumber ini digali melalui buku-buku profil, literatur, majalah, publikasi data dari

⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung:PT. Remaja Rosdakarya, 2006), hlm 157

surat kabar, dan sumber lain yang relevan dengan pembahasan masalah yang akan diteliti.

F. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

a. Observasi

Observasi adalah teknik atau cara-cara menganalisa dan mengadakan pencatatan secara sistematis mengenai tingkah laku dengan melihat atau mengamati individu atau kelompok secara langsung. Teknik ini digunakan untuk memperoleh data seperti, gambaran umum, produk-produk, sistem manajemen, dan yang lebih khusus lagi peneliti mendatangi Bank untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan kegiatan penyaluran pembiayaan di BRI Syariah Cabang Semarang.

b. Interview

Interview adalah metode pengumpulan data dengan tanya jawab dan dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan penyelidikan.⁵ Peneliti menggunakan metode ini untuk mendapat data-data mengenai implementasi akad ijarah dalam pembiayaan *IMBT Refinancing Asset* di BRI Syariah Cabang Semarang, melalui pertanyaan tentang bagaimana implementasi akad ijarah dalam pembiayaan *IMBT Refinancing Asset* di BRI Syariah Cabang Semarang dan data lain. Data diperoleh dari hasil interview dengan pegawai AO Mikro.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah studi mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, surat kabar, majalah, prasasti, notulen, agenda rapat tahunan. Metode ini digunakan untuk mendapatkan data mengenai gambaran umum Implementasi akad ijarah dalam

⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta:Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1990), hlm. 193

pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* pada BRI Syari'ah Kantor Cabang Semarang.

G. Metode Analisis Data

Analisis data adalah suatu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan. Dalam menganalisa data penulis menggunakan metode data kualitatif, setelah data terkumpul kemudian diuraikan dan dikumpulkan dengan metode induktif, yang berangkat dari fakta atau peristiwa kongkrit atau khusus kemudian ditarik suatu generalisasi yang bersifat umum. Dalam metode ini konsep akad ijarah dalam perbankan syariah yang masih umum diuraikan dan dikaji lagi terkait khusus pada pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* di BRI Syariah Cabang Semarang.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mendapat gambaran dan informasi yang jelas tentang tugas akhir ini, maka penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut.

Bab Pertama, merupakan pendahuluan. Pada bab ini meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

Bab Kedua, merupakan tinjauan umum terhadap akad ijarah dalam pembiayaan IMBT. Pada bab ini berisi pengertian pembiayaan, pengertian Ijarah, rukun dan syarat ijarah, dasar hukum ijarah, , pengertian IMBT dan Pengertian *Refinancing Asset*,

Bab Ketiga, merupakan gambaran umum BRI Syari'ah Cabang Semarang. Pada bab ini berisi tentang sejarah berdiri, visi dan misi, struktur organisasi, dan produk-produk BRI Syari'ah Cabang Semarang.

Bab Empat, merupakan analisis mengenai implementasi akad ijarah dalam pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* di BRI Syariah Cabang Semarang yang meliputi penjelasan mengenai produk, system mekanisme produk serta implementasi akad ijarah pada produk pembiayaan IMBT *Refinancing Asset*.

Bab Kelima, dalam bab ini merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan atas hasil penelitian serta rekomendasi.

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, sewa menyewa, jual beli, pinjam meminjam, dan sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah.⁶ Antonio (2001 : 160), “ Pembiayaan yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit “. Selanjutnya menurut Kasmir (2008 : 96) mengemukakan bahwa : Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁷

Sedangkan menurut Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah.⁸ Berdasarkan dari beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa secara garis besar Pembiayaan merupakan fasilitas penyediaan dana di perbankan syariah yang diberikan berdasarkan kesepakatan dan persetujuan antara pihak bank kepada nasabah yang membutuhkan dengan memberikan imbalan atau bagi hasil sesuai dengan kesepakatan bersama.

⁶ Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah..... Hal.40

⁷ <http://rezasyahputra32.blogspot.co.id/2013/06/pengertian-pembiayaan.html>. Diakses 23 April 2018 pukul 10.47 WIB.

⁸ Ismail, *Perbankan syariah*, 2011, Jakarta, Kencana, h.105-106.

B. Konsep Umum Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Al Ijarah merupakan salah satu jenis akad sewa yang digunakan di Bank syari'ah. Al Ijarah berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab berasal dari kata: أجر, yang sinonimnya:

- a. أكرى yang artinya: menyewakan, seperti dalam kalimat: أجر الشيء (menyewakan sesuatu)
- b. أعطاه أجرا yang artinya: ia memberinya upah, seperti dalam kalimat: أجر فلانا على كذا (ia memberikan kepada si fulan upah sekian).
- c. أجر الله عبده yang artinya: memberinya pahala, seperti dalam kalimat: أجر الله عبده (allah memberikan pahala kepada hamba-Nya).

Menurut pengertian syara', *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti.⁹ Terdapat beberapa pengertian terkait dengan akad ijarah ini. Menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, dijelaskan bahwa 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. Ijarah juga memiliki pengertian transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.¹⁰

Ijarah atau *pure leasing* adalah pemberian kesempatan kepada penyewa untuk mengambil kemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati

⁹ Santoso, Harun. Anik, Jurnal Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah Vol 01, No.02, Juli 2015.

¹⁰ Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal.52.

bersama.¹¹ Transaksi ijarah dilandasi adanya pemindahan manfaat. Jadi, pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Jika pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada ijarah objek transaksinya adalah jasa.¹²

2. Dasar hukum Ijarah

a. Al Qur'an

Q.S. Al Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ص إِنَّ خَيْرَ مَن اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

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

b. Sunnah

- Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah saw. Bersabda, “ Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”. (HR. Bukhari dan Muslim)
- Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda, “ Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”. (HR. Ibnu Majah).
- “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarkan dengan uang mas atau perak” (Riwayat Ahmad dan Abu Dawud).

c. Ijma'

Landasan Ijma'nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*Ijma'*) ini,

¹¹ Karnaen Perwataatmadja dan Syafi'I Antonio, Muhammad, Apa dan Bagaimana Bank Islam, Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, cet ke-1, 1992.

¹² Suwiknyo, Dwi, *Jasa-Jasa Perbankan Syariah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 19.

sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.¹³ Pakar-pakar keilmuan dan cendekiawan sepanjang di seluruh negeri telah sepakat akan legitimasi Ijarah (Mughni Ibnu Qudamah 6/6).¹⁴

3. Rukun dan Syarat Ijarah

- a. *Mu'jir dan Musta'jir* , yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *Mu'jir* dan *Musta'jir* adalah baligh, beraka, cakap melakukan *Tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.
- b. *Shighat* ijab qabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab qabul sewa menyewa dan upah mengupah dan ijab qabul sewa-menyewa.
- c. *Ujrah*, disyaratkan diketahui diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.
- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini.
 - Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - Benda yang menjadi objek dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya.
 - Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut Syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan)

¹³ Mustofa, Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.116-117.

¹⁴ Karnaen Perwataatmadja dan Syafi'I Antonio, Muhammad, *Apa dan Bagaimana Bank Islam,....* Hal.30-31.

- Benda yang disewakan disyaratkan kekal ‘*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.¹⁵.
- e. Ketentuan Objek *Ijarah*
- Objek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
 - Manfaat barang atau jasa harus bias dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
 - Manfaat barang atau jasa harus yag bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
 - Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
 - Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *Jahalah* (ketidaktahuan) yang mengakibatkan sengketa.
 - Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bias dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

C. Pengertian IMBT

Dalam akad sewa, selain menggunakan akad *Ijarah*, terdapat pula akad IMBT atau *Ijarah Mumtahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.¹⁶. Secara bahasa, *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* memiliki arti dengan memecah dua kata di dalamnya. Pertama adalah kata *al-ijarah* yang berarti upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Dan kata kedua adalah kata *al-tamlik*, secara bahasa memiliki makna yang dapat menjadikan orang lain untuk memiliki sesuatu. Sedangkan menurut istilah, *al-tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan imbalan atau tidak. Secara etimologi, akad IMBT berasal

¹⁵ Mustofa, Imam, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, 2016, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.117-118.

¹⁶ Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah,..... hal.53.

dari tiga kata bahasa arab, yaitu *ijarah*, *muntahiya*, dan *bitamlik* yang ketiganya memiliki arti *sewa*, *berakhir* dan *kepemilikan*.¹⁷IMBT memiliki nama lain yaitu *Al ijarah wa iqtina*, dimana akad sewa yang terjadi antara bank (sebagai pemilik barang) dengan nasabah (sebagai penyewa) dengan cicilan sewanya sudah termasuk cicilan pokok harga barang.¹⁸. Perbedaan yang mendasar antara akad *ijarah* dan akad *ijarah muntahiya bittamlik* terletak pada sifat pemindahan kepemilikannya.¹⁹.

IMBT merupakan perpaduan antara sewa menyewa dan jual beli. Dari sisi *ijarah*, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa (*ijarah*), sebelum transaksi jual beli dilakukan. Secara teknis, implementasi IMBT juga diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPBS pada tanggal 17 Maret 2018.²⁰.

Akad *Ijarah al Muntahiyah bi al-Tamlik* dalam pelaksanaannya didahului dengan janji pemindahan kepemilikan yang tidak mengikat termaktub dalam akad *ijarah*. Hal ini memungkinkan terjadinya pencabutan barang jika sewaktu-waktu adanya ketidakmampuan pembayaran *lesse* sebelum masa periode berakhir karena tidak mampu membayar, namun demikian jika pembayaran sewa lunas maka akan terjadi pemindahan kepemilikan. Sehingga dapat disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad (*Hibryd Contract*) sekaligus yaitu sewa menyewa dengan jual beli atau sewa menyewa dengan hibah.²¹

¹⁷ <http://alimpolos.blogspot.com/2015/07/makalah-sewa-menyewa-akad-al-ijarah.html>.

Diakses pada Senin, 30 Juli 2018.

¹⁸ Arifin, Zainul. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Pustaka Alvabet, 2006, Jakarta, hal. 25.

¹⁹ Syafi'i Antonio, Muhammad, *BANK SYARIAH dari teori ke praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hal. 118.

²⁰ . Harun Santoso, Anik, *Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah*,..... hlm.112.

²¹ Adiwarman M Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 165.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Singkat Berdirinya PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang yang terletak di Jl. MT. Haryono No.657, Wonodri, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah adalah salah satu Bank Umum Syariah (BUS) dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. yang terletak di Jakarta.

Berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. terhadap Bank Jasa Arta pada tanggal 19 Desember 2007 dan berdasarkan izin Bank Indonesia tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi sekaligus mengubah kegiatan usahanya dari sebuah bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah Islam.

Posisi PT Bank BRI Syariah semakin kokoh ketika pada tanggal 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan (*spin off*) Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dan kemudian melebur kedalam PT Bank BRI Syariah berlaku efektif tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan akta dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRISyariah. Saham PT Bank BRI Syariah dimiliki oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dan Yayasan Kesejahteraan Pekerja PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Menganangkan visi untuk menjadi bank ritel modern, PT. Bank BRI Syariah melakukan berbagai strategi pengembangan dan penjualan produk-produk inovatif sesuai kebutuhan nasabah. Kantor cabang yang representatif dibuka di berbagai kota besardan strategis di seluruh Indonesia demi memberikan layanan yang mudah dijangkau nasabah.

Logo PT Bank BRI Syariah dengan pendar cahaya benar-benar menjadi acuan perusahaan dalam mengembangkan usahanya sehingga PT Bank BRI Syariah menjadi bank yang dituju karena dapat memenuhi berbagai kebutuhan nasabah. Sejak tahun 2010 PT Bank BRI Syariah berhasil mendudukkan diri sebagai bank syariah ketiga terbesar dari sisi aset di Indonesia. Karim Consulting Indonesia memberikan penghargaan Islamic

Finance Award kepada PT Bank BRISyariah sebagai The 3rd Rank Full Fledged Sharia Banking Indonesia pada tahun 2010. Dari institusi yang sama, pada tahun 2011 PT Bank BRI Syariah memperoleh penghargaan sebagai The 2nd Rank The Most Expansive Islamic Bank. Dalam tahun 2012, Museum Rekor Dunia – Indonesia memberikan 2 penghargaan yaitu sebagai Bank Syariah Pertama yang Memiliki Layanan Mobile Banking di 4 Toko Online dan sebagai Philantrophy Pertama di Indonesia yang menggunakan ATM dalam Penyaluran Kepada Binaan. Penghargaan lain diberikan oleh Majalah SWA yaitu penghargaan Indonesia Original Brands 2012 untuk kategori produk bank syariah dan Inventure Award 2013 sebagai The Indonesia Middle Class Brand Champion 2013 untuk kategori Tabungan Haji. Berbagai penghargaan lain juga diterima PT. Bank BRI Syariah sebagai bukti eksistensi perusahaan yang diperhitungkan dalam kancah perbankan nasional syariah.

Secara konsisten PT Bank BRI Syariah terus mengembangkan berbagai strategi dan inisiatif untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha perusahaan. Salah satunya adalah membangun kerjasama strategis dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dalam bentuk memanfaatkan jaringan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Untuk membangun kantor layanan syariah perusahaan yang berfokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat. Pada tahun 2013, PT Bank BRI Syariah merintis usaha dalam upaya meningkatkan status bank sebagai bank devisa untuk direalisasikan pada tahun 2014 sesuai izin Bank Indonesia No.15/2272/Dpbs.

B. Lokasi PT BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

PT BRI Syariah Kantor Cabang Semarang terletak di Jl. MT. Haryono No.657, Wonodri, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah. Lokasi tersebut dinilai sangat menguntungkan dikarenakan:

1. Lingkungan sekitar Jl. MT. Haryono yang ramai karena posisinya yang berada ditengah kota sehingga mudah dihafal dan dijangkau.
2. Lokasi perusahaan ini sangat strategis, berada dengan pusat kegiatan masyarakat seperti pusat perbelanjaan, restaurant, pasar dan sebagainya sehingga mudah dikenal dan mampu dijangkau banyak nasabah.

C. Logo PT. Bank BRI Syariah

Gambar 2.3 Logo PT. Bank BRI Syariah



Visi Dan Misi PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

a. Visi

Visi adalah penggambaran maksud dan tujuan organisasi yang seharusnya dilakukan dan menjadi kerangka dalam pengambilan keputusan yang memberikan arah positif pada proses kerja. Visi PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang adalah “Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna”.

b. Misi

Misi adalah peran yang dimainkan pada kondisi perusahaan yang sekaligus memuat tujuan yang hendak dicapai. Adapun misi PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang adalah:

1. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

D. Budaya Kerja Perusahaan

a. Budaya Kerja PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

Budaya kerja di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang adalah PASTI OKE, yaitu akronim dari kata Profesional, Antusias, Penghagaan terhadap Sumber Daya Manusia (SDM), Tawakal, Integritas, Berorientasi Bisnis, dan Kepuasan Pelanggan.

1. Profesional

Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai standar teknis dan etika yang ditentukan. Hal-hal yang menunjukkan sikap profesional:

- a. Bekerja dengan standar terbaik.
- b. Selalu berupaya meningkatkan pengetahuan dan keterampilan diri secara terus menerus.
- c. Menjaga rahasia perusahaan.
- d. Bekerja secara fokus dan sepenuh hati dengan disiplin tinggi.
- e. Berani mengambil keputusan.
- f. Menghargai atasan, rekan kerja dan anak buah.
- g. Selalu berupaya menemukan dan mengembangkan gagasan-gagasan. baru agar perusahaan memiliki daya saing tinggi.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap profesional:

- a. Bekerja tanpa arah.
- b. Bekerja tanpa standar yang jelas.
- c. Teledor.
- d. Ragu-ragu mengambil tindakan.
- e. Mudah berpuas diri atas pengetahuan dan keterampilan yang dimiliki.
- f. Senang merendahkan dan mendiskreditkan orang lain.
- g. Menolak ide-ide baru yang diperlukan bagi kemajuan

2. Antusias

Bersempangat atau memiliki dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktivitas kerja. Adapun hal-hal yang terkandung dalam aspek Antusias yaitu:

Hal-hal yang menunjukkan sikap antusias:

- a. Selalu bersemangat dalam kondisi apapun demi menghasilkan kinerja terbaik.
- b. Berusaha menggunakan berbagai cara terbaik demi pencapaian sasaran kerja perusahaan secara optimal.
- c. Menyikapi teguran atau kritik sebagai bagian dari proses pembelajaran untuk menjadi lebih baik.
- d. Produktif dalam bekerja dengan tetap mengedepankan efektifitas dan efisiensi kerja.
- e. Bergairah untuk secara berkesinambungan meningkatkan kemampuan diri.
- f. Secara maksimal mendayagunakan sarana dan prasarana yang ada demi pencapaian kinerja terbaik perusahaan.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap antusias:

- a. Menunda pekerjaan.
 - b. Mudah kehilangan semangat saat menghadapi kesulitan dalam pelaksanaan tugas.
 - c. Bersikap tidak acuh dan asal-asalan.
 - d. Kecewa dan putus asa pada saat menerima teguran atau kritik.
 - e. Tidak mempedulikan kualitas kerja.
 - f. Bersikap santai.
 - g. Menelantarkan sarana dan prasarana perusahaan.
3. Penghargaan Terhadap Sumber Daya Manusia

Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal mulai dari perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan sumber daya manusia yang berkualitas serta memperlakukannya dengan baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan azas saling percaya, terbuka, adil dan menghargai.

Hal-hal yang menunjukkan sikap menghargai terhadap sumber daya manusia:

- a. Memberikan penghargaan atas kinerja baik dan memberikan hukuman atau sanksi atas kinerja buruk.
- b. Konsisten melaksanakan program pengembangan kompetensi.

- c. Berkomitmen mengembangkan ketrampilan kepemimpinan yang berkualitas.
- d. Melaksanakan program pengembangan karir yang terbuka dan adil.
- e. Menciptakan lingkungan kerja yang menyetakan, bermartabat serta dapat menunjang pencapaian kinerja optimal individu dan Kelompok.
- f. Membangun kerjasama dan rasa saling memiliki.
- g. Mendorong peningkatan kesejahteraan karyawan secara berkesinambungan.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap menghargai terhadap sumber daya manusia:

- a. Tidak ada konsekuensi apapun baik atas kinerja baik maupun buruk.
- b. Mengabaikan pengembangan kepemimpinan yang handal.
- c. Menjalankan program pengembangan sumber daya manusia tanpa arah.
- d. Tidak membangun lingkungan kerja yang menunjang pencapaian sasaran kerja.
- e. Bersikap pilih kasih dan diskriminatif dalam pelaksanaan rekrutmen dan seleksi.

4. Tawakal

Optimisme yang diawali dengan doa yang bersungguh-sungguh yang dimanifestasikan dengan berusaha serta bekerja secara bersungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas apapun kinerja yang dicapai.

Hal-hal yang menunjukkan sikap tawakal:

- a. Mengawali setiap kegiatan dengan berdoa.
- b. Bersyukur atas kinerja yang dicapai.
- c. Melakukan perencanaan kerja yang jelas, sistimatis dan dapat diukur.
- d. Senang berbagi dengan sesama karyawan.
- e. Bekerja secara teliti.
- f. Senang membantu rekan kerja dan anak buah untuk mencapai tujuan bersama.
- g. Memiliki semangat dan dorongan untuk selalu belajar dan meningkatkan kemampuan diri agar menjadi lebih baik.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap tawakal:

- a. Lalai berdoa.
- b. Suka pamer.

- c. Banyak mengeluh.
- d. Bekerja tanpa perencanaan.
- e. Bekerja tanpa pertimbangan yang dalam.
- f. Bersikap malas.
- g. Pelit berbagi dengan sesama karyawan.
- h. Tidak bersedia membantu rekan kerja yang sedang dalam kesulitan.
- i. Ceroboh.
- j. Mudah menyerah.

5. Integritas

Kesesuaian dan konsistensi antara perkataan dan perbuatan dalam menerapkan nilai-nilai, etika, kebijakan dan peraturan perusahaan serta senantiasa memegang teguh etika profesi dan etika bisnis, bahkan dalam situasi sulit sekalipun.

Hal-hal yang menunjukkan sikap integritas:

- a. Jujur dan dapat dipercaya.
- b. Dapat diandalkan.
- c. Selalu menepati janji.
- d. Secara konsisten bekerja dengan baik dengan atau tanpa pengawasan.
- e. Berani menyampaikan kebenaran secara etis.
- f. Berani mengakui kekurangan diri.
- g. Menjalankan ketentuan, etika profesi dan etika bisnis dengan baik.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap integritas:

- a. Berbohong.
- b. Berbuat curang.
- c. Ingkar janji.
- d. Menyalahgunakan wewenang dan kepercayaan yang diberikan.
- e. Menghindar untuk menyampaikan kebenaran demi kepentingan pribadi.
- f. Keras kepala.
- g. Selalu mencari alasan untuk menutupi kesalahan yang dilakukan.
- h. Bertindak tanpa aturan dan etika.

6. Berorientasi Bisnis

Tanggap terhadap perubahan dan peluang bisnis serta selalu berpikir dan berbuat untuk memberikan nilai tambah bagi perusahaan.

Hal-hal yang menunjukkan sikap berorientasi bisnis:

- a. Berorientasi pada keuntungan perusahaan dengan tetap berlandaskan etika bisnis.
- b. Menguasai pengetahuan mengenai produk perusahaan.
- c. Kreatif dan inovatif dalam mengembangkan bisnis perusahaan.
- d. Menerapkan prinsip-prinsip Prudential Banking dan manajemen risiko yang sehat.
- e. Menyatu dengan pasar.
- f. Proaktif untuk meningkatkan kinerja perusahaan.
- g. Sadar biaya.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap berorientasi bisnis:

- a. Berbisnis tanpa perhitungan.
- b. Tidak memiliki pengetahuan mengenai produk-produk perusahaan.
- c. Enggan berkreasi dan berinovasi.
- d. Mengabaikan prinsip-prinsip Prudential Banking dan manajemen risiko.
- e. Tidak peduli dengan pasar.
- f. Apatis.
- g. Boros.

7. Kepuasan Pelanggan

Memiliki kesadaran, sikap serta tindakan bertujuan memuaskan nasabah eksternal dan internal perusahaan.

Hal-hal yang dapat meningkatkan terhadap kepuasan pelanggan:

- a. Memperlakukan nasabah dengan ramah dan sopan.
- b. Memberikan layanan yang cepat.
- c. Memberikan layanan yang melebihi harapan.
- d. Mudah dihubungi dan tanggap.
- e. Berkomitmen terhadap janji yang diberikan.

- f. Bertindak sebagai pendengar yang baik.
- g. Berperilaku menyenangkan sehingga dapat menciptakan suasana nyaman bagi nasabah.
- h. Menjaga kebersihan dan kerapian kantor.

Hal-hal yang tidak dapat meningkatkan terhadap kepuasan pelanggan:

- a. Berlaku tidak ramah dan tidak sopan terhadap nasabah.
- b. Memberikan layanan yang tidak istimewa.
- c. Kurang tanggap.
- d. Tidak peduli terhadap keadaan nasabah.
- e. Tidak memberikan perhatian terhadap situasi lingkungan.
- f. Ingkar janji.

b. Budaya Apel Pagi PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

Pada PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang apel dilakukan setiap hari kerja tepat pada pukul 07.30 WIB oleh semua divisi. Setiap pelaksanaan apel diawali dengan pembacaan doa, pembacaan Al-Quran, pembacaan Asmaul Husna, dan dilanjutkan penyampaian informasi secara umum perkembangan dan evaluasi perusahaan oleh masing-masing divisi.

E. Produk-Produk Usaha PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

a. Produk Tabungan

1. Tabungan Faedah BRISyariah iB

Produk simpanan dari PT Bank BRI Syariah untuk nasabah perorangan yang menginginkan kemudahan transaksi keuangan sehari-hari.

2. Tabungan Impian BRISyariah iB

Produk simpanan berjangka dari PT Bank BRI Syariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (kurban, pendidikan, liburan, belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan.

3. Simpanan Faedah BRISyariah iB

Merupakan simpanan dana pihak ketiga dengan akad Mudharabah dimana nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana, dengan

pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang disepakati antara bank dengan nasabah.

4. Tabungan Haji BRISyariah iB

Merupakan produk simpanan yang menggunakan akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah Khusus bagi calon Haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH).

5. Simpanan Pelajar (SimPel) BRISyariah iB

SimPel iB kependekan dari Simpanan Pelajar iB adalah tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

b. Produk Non Tabungan

1. Giro Faedah Mudharabah BRISyariah iB

Merupakan simpanan investasi dana nasabah pada PT Bank BRI Syariah dengan menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah yang penarikannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindah bukuan.

2. Deposito BRISyariah iB

Merupakan produk simpanan berjangka menggunakan akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal.

c. Produk Pembiayaan

1. KPR BRISyariah iB

KPR BRISyariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah)/sewa menyewa (Ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

2. KPR Sejahtera BRISyariah iB

KPR Sejahtera adalah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) yang diterbitkan PT Bank BRI Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (developer).

3. KKB BRISyariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Mobil dari PT Bank BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

4. Pembiayaan Umrah BRISyariah iB

Pembiayaan Umrah BRISyariah iB merupakan produk pembiayaan untuk membantu nasabah dalam menyempurnakan niat beribadah dan berziarah ke Baitullah.

5. KMF Purna BRISyariah iB

KMF Purna iB adalah Kepemilikan Multifaedah Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) atau sewa menyewa (ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

6. KMF Pra Purna BRISyariah iB

KMF Pra Purna iB adalah fasilitas pembiayaan kepada para PNS aktif yang akan memasuki masa pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) atau sewa menyewa (ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan sampai memasuki masa pensiunan.

7. KMF BRISyariah iB

Kepemilikan Multi Faedah pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.

8. Pembiayaan Kepemilikan Emas

Pembiayaan kepada perorangan untuk tujuan kepemilikan emas dengan menggunakan Akad Murabahah dimana pengembalian pembiayaan dilakukan dengan mengangsur setiap bulan sampai dengan jangka waktu selesai sesuai kesepakatan.

9. Qardh Beragun Emas

Pembiayaan dengan agunan berupa emas, dimana emas yang diagunkan disimpan dan dipelihara oleh PT Bank BRI Syariah selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya penyimpanan dan pemeliharaan atas emas.

10. Mikro BRISyariah

Pembiayaan mikro ini diperuntukkan bagi wira usaha dan atau pengusaha dengan lama usana minimal 2 tahun untuk produk pembiayaan Mikro, dan minimal 6 bulan untuk pembiayaan KUR. Skema pembiayaan mikro BRISyariah menggunakan akad Murabahah (jual beli), dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi (setinggi-tingginya 50 % dari tujuan produktif nasabah).

F. Prinsip Usaha PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

Muamalah mempunyai dua prinsip besar yang harus dipenuhi dalam bertransaksi dengan sesama manusia. Prinsip besar yang terdapat pada PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang, yaitu Prinsip ‘Antaradin Minkum dan La Tuzlamun Wa La Tuzhlimun. Adapun pengertian kedua prinsip tersebut adalah:

1. ‘Antaradin Minkum (Prinsip suka sama suka)

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

” 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.” (QS. An-Nisa’: 29).

Ayat ini telah jelas melarang segala bentuk kebathilan dalam bertransaksi seperti yang telah dijelaskan pada landasan hukum di atas. Dalam hal ini penipuan (Tadlis) atau Taghrir, menyangkut aspek:

- a. Kuantitas, misalnya mengurangi timbangan.
- b. Kualitas, misal penjual menyembunyikan cacat barang.
- c. Waktu penyerahan, seperti tidak menyerahkan barang yang dibeli tepat pada waktunya.
- d. Harga, misal memanfaatkan ketidaktahuan pembeli akan harga pasar dengan menaikkan harga produk di atas pasar. Ini akan mengakibatkan harga yang tidak adil. Harga yang adil adalah nilai harga dimana orang-orang menjual barangnya dapat diterima secara umum sebagai hal yang sepadan dengan barang yang dijual itu ataupun barang-barang yang sejenis lainnya di tempat dan waktu tertentu.

2.

لَعَلَّنَا نَتَّبِعُ السَّحْرَةَ إِن كَانُوا هُمُ الْغَالِبِينَ ﴿٤٠﴾

“ Dan balasan suatu kejahatan adalah kejahatan yang serupa. Maka barangsiapa memaafkan dan berbuat baik, pahalanya atas (tanggung) Allah. Sesungguhnya Dia tidak menyukai orang-orang yang zalim" (As- Syura: 40).

Kebalikan sikap zhalim adalah sikap adil. Sifat adil adalah sifat yang disukai oleh Allah. Sedangkan sifat zhalim sangat dibenci oleh Allah. Seperti dalam firman-Nya, "Ingatnya kutukan Allah (ditimpakan) atas orang-orang yang zalim (QS. Al- Hadid: 18). Begitupun sifat zhalim dalam jual beli mencakup bertransaksi yang dilarang, seperti pemaksaan, kesalahan, ketidakjelasan (Gharar), membuat permintaan palsu (Ba'i Najasy), menimbun barang (Ihtikar), Riba, judi (Maysir), dan suap (Risywah).

G. Tugas Dan Tanggung Jawab Masing-Masing Jabatan Pada PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

Adapun tugas dan wewenang dari seksi-seksi yang bertanggung jawab di bidang masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Pimpinan Cabang (Pinca)

Pimpinan Cabang berjumlah satu orang yang menjabat sebagai ketua pada PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang. Adapun tugas Pinca yaitu mengarahkan dan mengkoordinasi rencana kerja anggaran di Kantor Cabang (KC), Kantor Cabang Pembantu (KCP), dan Kantor Kas (KK), serta memantau dan mengevaluasi pelaksanaan serta mengkoordinasikan pelaporan untuk memastikan kesesuaian pelaksanaan dengan rencana kerja anggaran yang telah diterapkan.

2. *Operation and Service Manager* (Manager Operasional dan Pelayanan)

Berjumlah satu orang yang mempunyai tugas untuk melakukan persetujuan atau otorisasi transaksi sesuai dengan kewenangan yang diberikan dan prosedur yang berlaku di PT Bank BRI Syariah Cabang Semarang serta mengkoordinir persiapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk pelaksanaan operasional kantor cabang. Manager Operasional dan Pelayanan dibantu oleh beberapa staf yaitu:

- a. Branch Operasional Supervisor berjumlah satu orang yang bertugas melakukan persetujuan atau otorisasi transaksi sesuai dengan kewenangan yang diberikan dan prosedur yang berlaku di Bank BRI Syariah. Branch Operasional Supervisor dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya dibantu langsung oleh Branch Administration.
- b. Kepala Kantor Kas berjumlah satu orang yang bertugas melakukan pengawasan terhadap transaksi pencairan dan pelunasan pembiayaan serta pembayaran angsuran yang dilakukan nasabah secara tepat waktu dan konsisten.
- c. *Teller* berjumlah dua orang yang bertugas untuk melayani dan melaksanakan tugas dan bertanggung jawab atas transaksi tunai dan non tunai yang diprosesnya berdasarkan intruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang ditetapkan.

- d. *Customer Service* berjumlah dua orang yang bertugas melayani nasabah dalam proses pembukaan buku tabungan serta memberikan informasi produk, layanan dan membantu untuk menyelesaikan keluhan permasalahan dari nasabah.
 - e. *Operational Support* berjumlah satu orang yang bertugas memproses layanan operasi pencairan dan pelunasan pembiayaan serta pembayaran angsuran yang dilakukan nasabah secara tepat waktu dan konsisten.
 - f. *Back Office* atau kliring berjumlah satu orang yang bertugas sebagai narasumber dalam layanan operasi kliring dan transfer baik untuk internal bank maupun dengan jaringan bank eksternal lainnya.
 - g. *General affair* berjumlah satu orang yang bertugas untuk mengelola Sumber Daya Manusia (SDM), rekanan dan bagian umum yaitu mengenai data karyawan kantor cabang, mengatur rumah tangga kantor cabang dan mengelola Alat Tulis Kantor (ATK).
3. *Marketing Manager* (Manager Marketing) berjumlah satu orang yang bertugas membantu pimpinan cabang dalam mempersiapkan rencana kerja anggaran dalam rangka mencapai target bisnis atas segmen yang dikelolanya. Manager Marketing dibantu oleh beberapa staf yaitu:
- a. *Account Officer* berjumlah enam orang yang bertugas menyusun rencana dan melaksanakan kegiatan pemasaran serta prakarsa pembiayaan sesuai ketentuan yang berlaku dan sesuai kewenangan bidang tugasnya agar target ekspansi pembiayaan tercapai.
 - b. *Relationship Officer* Kantor Layanan Syariah berjumlah dua orang yang bertugas mengkoordinasikan, melaksanakan, mengontrol, membina dan mengevaluasi kegiatan implementasi Kantor Layanan Syariah (KLS) serta mendukung operasional dan aktifitas bisnis yang menjadi binaannya untuk menjamin kelancaran operasional KLS dan mencapai target Rencana Kerja Anggaran (RKA) yang telah ditetapkan KLS.
4. *Micro Marketing Manager* (Manajer Mikro marketing) berjumlah satu orang yang mempunyai tugas atas performance keuntungan Unit Mikro Syariah (UMS) dengan tujuan meningkatkan laba perusahaan dan mengelola seluruh staf area dan UMS dalam

mendukung kegiatan bisnis UMS. Marketing Manager Micro dibantu oleh beberapa staf yaitu:

- a. *Unit Head* berjumlah dua orang yang bertanggung jawab atas performance keuntungan UMS dengan tujuan meningkatkan laba perusahaan serta mengelola seluruh staf UMS dengan tujuan tercapainya *sustainable growth*.
 - b. *Account Officer of Micro* berjumlah lima orang yang bertugas melakukan proses pemasaran produk mikro Bank BRI Syariah kepada calon nasabah disekitar komunitasnya sesuai radius yang disetujui antara lain di pasar dan lingkungan pasar.
5. *Financing Support manager* berjumlah satu orang yang bertugas untuk memastikan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan aspek financing support telah sesuai dengan standar kebijakan dan prosedur yang berlaku serta melakukan pengawasan dokumentasi dan kualitas pembiayaan yang diberikan. Financing support manager dibantu oleh beberapa staf yaitu:
- a. *Appraisal Investigation* berjumlah dua orang yang bertugas melakukan penilaian jaminan dan trade checking.
 - b. *Legal Officer* yang bertugas mengontrol, mengatur dan mematuhi batas-batas hak dan kewajiban antara nasabah sebagai pengguna produk perbankan dan pihak bank itu sendiri.
 - c. *Financing Administration* berjumlah satu orang yang bertugas melakukan pencairan pembiayaan, pelaporan asuransi, mengelola izin atau dokumen yang sudah jatuh tempo dan memverifikasikan data administrasi customer bank dan produk perbankan.
 - d. *Reporting Custody* berjumlah satu orang yang bertugas mengelola data dan membuat laporan pembiayaan untuk kebutuhan internal maupun eksternal sesuai dengan standar atau ketentuan yang berlaku.
 - e. Penaksir Emas berjumlah satu orang yang bertugas melakukan penilaian terhadap emas yang akan atau ingin digadaikan oleh nasabah.
 - f. *Area Support* berjumlah satu orang yang bertugas melakukan financing analysis dan penilaian jaminan sesuai dengan kebijakan pembiayaan dan pedoman pelaksanaan mikro.

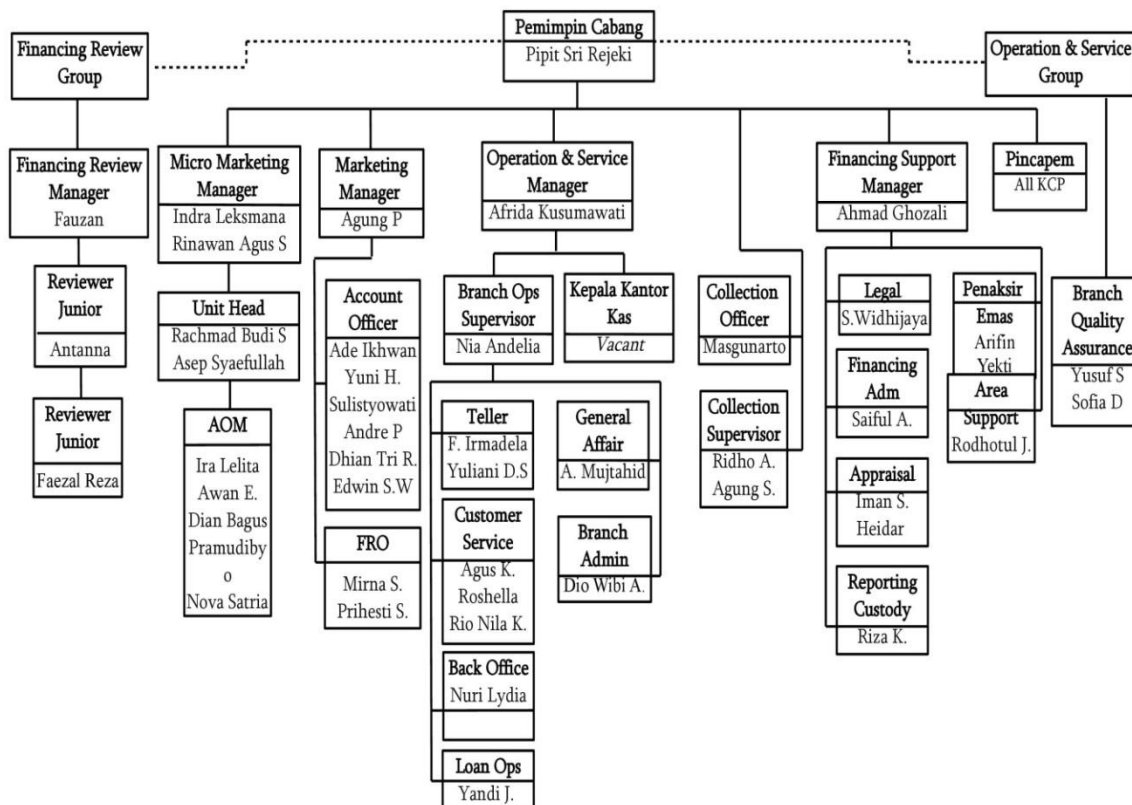
- g. *Collection Supervisor* berjumlah satu orang yang bertugas melakukan monitoring terhadap fasilitas pembiayaan bermasalah serta melakukan recovery atas pembiayaan yang telah ekstrakontabel, Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dan pembiayaan intrakontabel yang non performing.
 - h. *Collection Supervisor* berjumlah dua orang yang bertugas untuk menagih angsuran nasabah yang sudah masuk Non Performing Financing (NPF) (tunggakan di atas 90 hari).
 - i. *Collection Officer* bertugas merealisasi pelaksanaan penagihan sesuai target yang ditetapkan, akan tetapi untuk sekarang posisinya sedang kosong dan tugasnya dialihkan ke account officer.
6. *Branch Quality Assurance* berjumlah satu orang yang bertugas sebagai pemeriksa kantor cabang dan kantor cabang pembantu di bawah supervisinya. Bagian ini tidak bertanggung jawab kepada pimpinan cabang melainkan bertanggung jawab langsung kepada kantor pusat.
7. *Reviewer Junior* berjumlah dua orang yang bertugas untuk mengecek kembali *berkas* pembiayaan, mensurvei ke lokasi nasabah pembiayaan dan merekomendasikan untuk putusan pembiayaan.
8. Bagian *kebersihan* dan keamanan terdiri dari beberapa staf yaitu:
- a. *Driver* berjumlah satu orang yang bertugas dalam transportasi, mengantar dan menjemput pimpinan atau karyawan ketika diperlukan dan memelihara alat transportasi kantor.
 - b. *Security* berjumlah empat orang yang bertugas menjaga keamanan kantor, menyambut nasabah di pintu utama dengan greeting yang baik, membantu setiap nasabah yang keluar masuk kantor serta selalu siap menghadapi situasi yang terjadi.
 - c. *Office Boy* berjumlah tiga orang yang bertugas menjaga kebersihan kantor untuk kenyamanan karyawan dan nasabah serta membantu karyawan lain ketika dibutuhkan.

H. Struktur Organisasi PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang

Langkah utama dalam mencapai tujuan sebuah organisasi adalah dengan merencanakan dan merumuskan struktur organisasi yang sesuai dengan kondisi dan kebutuhan organisasi. Agar tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai, maka orang yang bekerja dalam suatu organisasi harus mengetahui dan mengerti akan tugas, tanggungjawab dan wewenangnya. Untuk menggambarkan secara sistematis hubungan kerja antar unsur-unsur organisasi maka harus ada struktur organisasi yang jelas. Adapun struktur organisasi pada PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang adalah sebagai berikut:



STRUKTUR ORGANISASI KC SEMARANG PER AGUSTUS 2017



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengenalan Produk IMBT *Refinancing Asset*

Akad-akad yang dipergunakan oleh lembaga keuangan syariah, terutama perbankan syariah di Indonesia dalam operasinya merupakan akad-akad yang tidak menimbulkan kontroversi yang disepakati oleh sebagian besar ulama dan sudah sesuai dengan ketentuan syariah untuk diterapkan dalam produk dan instrument keuangan syariah.²¹ IMBT *Refinancing Asset* merupakan produk pembiayaan sewa-menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang, namun sebelum berakhirnya akad, dapat menggunakan barang tersebut untuk mengajukan pembiayaan ulang sesuai kebutuhan nasabah. IMBT sudah cukup lama diterapkan di BRI Syari'ah, sedangkan *Refinancing Asset* merupakan mekanisme penghitungan ulang nilai likuidasi suatu asset yang digunakan sebagai titipan maupun jaminan oleh nasabah kepada pihak bank.

Berdasarkan hasil wawancara pada Jum'at, 29 Juni 2018 pukul 18.40-18-55 di kantor cabang BRISyariah Semarang Jl. MT. Haryono Semarang dengan salah satu staf AOM (*Account Officer Marketing*) BRISyariah, Bapak Ginan Ginanjar Kosim, beliau menjelaskan bahwa IMBT *Refinancing Asset* dapat digunakan oleh nasabah yang sebelumnya tidak melakukan sewa-menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan oleh nasabah. Pembiayaan tersebut sudah dilaksanakan sejak tahun 2013 dan menjadi salah satu alternatif pilihan pembiayaan yang dipilih oleh nasabah dengan beberapa kelebihan, diantaranya :

1. Angsuran yang relatif ringan.
2. Aset yang dititipkan kepada bank, masih bisa digunakan oleh pemilik aset.

²¹ Ascarya, "*akad dan produk bank Syariah*", Hlm.209.

3. Menjadi solusi cepat apabila membutuhkan dana. Karena tidak perlu menjual aset terlebih dahulu.

B. Mekanisme Pembiayaan IMBT *Refinancing* Asset

Secara sederhana, nasabah yang memiliki aset berupa rumah, dapat mengajukan pembiayaan tersebut dengan mekanisme sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan pembiayaan kepada pihak bank.
2. Nasabah menyewakan asetnya kepada bank.
3. Pihak bank menghitung nilai likuidasi aset tersebut, apakah pengajuan dapat diterima atau tidak.
4. Aset diserahkan kepada bank, namun bank tidak memiliki hak kepemilikan dan nasabah masih dapat menggunakan hak guna aset tersebut. Aset diberikan dalam bentuk sertifikat rumah.
5. Nasabah membayar sewa setiap periodenya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Ginanjar, Meskipun dalam pembiayaan tersebut aset yang menjadi objek *ijarah* kepemilikannya masih berada di tangan nasabah, namun apabila terjadi *wanprestasi* dalam pembayaran sewa selama periode akad oleh nasabah, terdapat opsi penjualan aset yang sebelumnya terdapat dan dijelaskan diawal akad. Dalam melakukan penjualan aset tersebut, BRISyariah melalui mekanisme lelang, yang terbagi menjadi 2 jenis yaitu lelang sukarela yang dilakukan oleh nasabah dengan acuan harga pada besarnya biaya sewa dan margin yang belum terbayar kepada bank dan biasanya nasabah menawarkan terlebih dahulu kepada saudara dekat untuk dapat membelinya.

Kemudian yang kedua yaitu lelang yang dilakukan oleh pihak BRISyariah dengan acuan harga lelang yang tercantum pada HT atau Hak Tanggungan aset yang dijadikan objek sewa sebesar 125%. Hal ini disimulasikan secara sederhananya seperti berikut: apabila aset yang akan dilelang bernilai likuidasi dalam akad sebesar 100 juta, maka harga minimal lelang yang dipatok sebesar 125 juta. Harga tersebut termasuk besaran margin yang diterima bank.

C. Implementasi Akad Ijarah pada Pembiayaan IMBT *Refinancing Asset*

Secara definitif dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. Dalam Hukum Islam ada dua jenis *ijarah*, yaitu:

1. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
2. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau property tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lesse*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara *ijarah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah.²². Adapun *ijarah* dalam pembiayaan bank syariah untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan system pembayaran tanpa diakhiri dengan pemilikan.²³.

²² . Mila Sartika, dkk, Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta, *Jurnal Economica* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo, Vol. VII, Edisi 1, 2016, h. 101.

²³ Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Yogyakarta, Ekonisia, 2002, hlm. 99.

Skema Pembiayaan IMBT *refinancing asset* di BRISyariah cabang Semarang sebagai berikut:



Skema diatas diperoleh dari power point presentasi pihak BRISyariah yang dilaksanakan oleh divisi marketing dan disampaikan oleh Bapak Rondha selaku Manajer Marketing pada hari Rabu, 7 Maret 2018 di kantor cabang BRISyariah Semarang. Saat peneliti melakukan wawancara kepada beliau secara terpisah,²⁴ beliau menjelaskan bahwa dalam skema diatas, akad IMBT terletak pada skema terakhir pembiayaan yaitu penyerahan dokumen legalitas kepada nasabah karena pembiayaan telah lunas dan diiringi oleh proses *Hibah* atau penyerahan aset tanpa syarat.

IMBT tidak dapat secara langsung disertakan di awal akad, namun melalui mekanisme *wa'ad* atau pemberian janji kepada nasabah yang menyatakan bahwa pada akhir akad dan pembayaran sewa tidak mengalami masalah, aset akan diserahkan secara penuh dengan akad hibah. Berdasarkan keterangan dari beliau, cara tersebut merupakan

²⁴ . Wawancara dengan Bapak Rondha, selaku Manajer Marketing pada hari Kamis, 8 Maret 2018 pukul 10.35 WIB.

langkah antisipasi dari pihak bank supaya tidak mengalami kerugian yang diakibatkan oleh *wanprestasi* saat pembayaran sewa.

Berdasarkan keterangan dari bapak Ginanjar, *Refinancing Asset* diimplementasikan di dalam skema diatas pada saat proses *ba'i* selesai dilaksanakan antara nasabah dan pihak bank dan nasabah menyerahkan dokumen legalitas aset kepada pihak BRISyariah. Bank melakukan pembiayaan ulang kepada nasabah dengan menghitung besarnya nilai likuidasi aset yang menjadi objek *ijarah*. Pada dasarnya, tujuan dari *Ba'I* dalam skema diatas bukan untuk perpindahan kepemilikan objek *ijarah*. Melainkan untuk dilakukan penghitungan nilai likuidasi dari aset yang hendak dijadikan objek pembiayaan.

Sedangkan akad *ijarah* pada skema pembiayaan diatas, mulai diimplementasikan pada saat pihak BRIS dan nasabah melakukan penandatanganan akad dan pencairan IMBT hingga pada skema pembayaran sewa/*ujrah* kepada pihak bank. Pembayaran sewa dilakukan dalam besaran nominal serta jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad.

Dalam praktek transaksi *ijarah*, pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa, biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta margin keuntungan yang ditetapkan oleh bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan itu, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang tersebut di akhir masa sewa. Nilai sewa yang berlaku harus berdasarkan harga barang dan besarnya cicilan barang tersebut. Sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa sewa menyewakan atau apakah dapat langsung dengan hibah.²⁵

²⁵. Helmi, Haris. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*, Vol. I, No. 1, Juli 2007.

Dalam implementasinya pembiayaan IMBT *Refinancing aset, ijarah* dilakukan dengan objek barang yang bukan dijaminkan kepada bank BRISyariah, melainkan dititipkan. Hal ini berdasarkan keterangan dari bapak Ginanjar, bahwa disinilah akad ijarah di implementasikan, sekilas memang mirip dengan model jaminan. Namun, sesungguhnya berbeda. Letak perbedaannya terletak pada hak kepemilikan dan hak gunanya. Jaminan, dalam hak guna aset. Nasabah tidak memiliki hak untuk menempati aset tersebut. Serta kepemilikannya berubah menjadi milik bank. Sedangkan pada akad ijarah, yang sebenarnya merupakan akad sewa menyewa. Tidak diperkenankan terjadi perpindahan kepemilikan aset serta nasabah masih dapat menempati aset tersebut).²⁶.

Menurut Yuliana, dari aspek perpindahan kepemilikan dalam *leasing* dikenal dua jenis yaitu *operating lease* dimana tidak terjadi pemindahan kepemilikan baik di awal maupun di akhir periode sewa dan *financial lease*. *Ijarah* sama seperti *operating lease* yakni tidak ada *transfer of tittle* baik di awal maupun di akhir periode, namun dalam perbankan syariah dikenal dengan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.²⁷.

Menurut analisis yang dilakukan peneliti, implementasi akad *ijarah* pada pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* BRISyariah Kantor Cabang Semarang sudah diimplementasikan sebagaimana mestinya. Dimulai dari skema serta mekanismenya, hingga kepada status objek akad yang digunakan. Objek yang digunakan sebagai barang titipan nasabah ini masih menjadi Hak Milik Nasabah dan bank hanya berhak menjaga objek akad tersebut yang biasanya berupa surat-surat berharga seperti BPKB kendaraan dan Sertifikat tanah.

²⁶ . Hasil Wawancara dengan Bapak Ginanjar, Staf AOM BRISyariah Cabang Semarang pada Jum'at, 29 Juni 2018 pukul 18.45 di Kantor Cabang BRISyariah Semarang.

²⁷ Indah Yuliana, *investasi produk Keuangan Syariah*, Malang, UIN-MALIKI Press, 2010, hlm. 104.

Namun, masih banyak yang belum memahami akad *ijarah* sebagai akad sewa-menyewa secara menyeluruh, termasuk pada perbedaannya terhadap akad jual beli dan jaminan. Perlunya pemahaman lebih dalam mengenai akad *ijarah*, membuat peran Bank BRISyariah harus lebih aktif dalam memperkenalkan produk serta akad yang ada di dalamnya. Sehingga dapat maksimal dalam penyaluran pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* tanpa adanya rasa khawatir yang berlebihan terkait dengan kepemilikan objek akad yang digunakan dalam pembiayaan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian Tugas Akhir dengan judul, “Implementasi Akad *Ijarah* pada Pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* BRISyariah Kantor Cabang Semarang melalui observasi serta wawancara yang dilakukan peneliti, disimpulkan bahwa akad *Ijarah* diimplementasikan pada pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* pada saat setelah nasabah menitipkan asetnya kepada pihak BRISyariah untuk memperoleh pembiayaan. Nasabah melakukan pembayaran sewa untuk mengambil aset yang dititipkan.

Terdapat perbedaan yang mendasar antara *ijarah* dan *leasing*, terutama pada status pemindahan kepemilikan. Pada *ijarah*, tidak terjadi pemindahan kepemilikan aset yang dititipkan nasabah kepada bank. Berbeda dengan *leasing*, yang mengalami perpindahan kepemilikan aset. IMBT tidak dilakukan secara langsung, namun melalui mekanisme *wa'ad* atau janji dari pihak BRISyariah untuk melakukan penyerahan aset yang menjadi objek akad di akhir periode pembiayaan. Sedangkan *Refinancing Asset* dilakukan dengan proses *Ba'I*, namun hanya dengan tujuan melakukan penghitungan nilai likuidasi aset tanpa perpindahan hak kepemilikan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian Tugas Akhir dengan judul, “Implementasi Akad *Ijarah* pada Pembiayaan IMBT *Refinancing Asset*, maka terdapat beberapa saran:

1. Pihak Bank Syariah sebaiknya lebih sering mengadakan *sharing* kepada setiap pegawainya. Agar senantiasa paham dan mengerti betul mengenai macam-macam produk dan akad yang digunakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Zainul. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Pustaka Alvabet, 2006, Jakarta,.
- Ascarya, “*akad dan produk bank Syariah*”, Raja Grafindo Persada, 2008
- Ismail, *Perbankan syariah*, 2011, Jakarta, Kencana.
- Karim, Adiwarmam, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*, 2006, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Karnaen Perwataatmadja dan Syafi’I Antonio, Muhammad, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, cet ke-1, 1992.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung:PT. Remaja Rosdakarya, 2006), Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Yogyakarta, Ekonisia, 2002.
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Mustofa, Imam, *Fiqih Mu’amalah Kontemporer*, 2016, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Puspoprano, Sawaldjo. *Keuangan Perbankan dan Pasar Keuangan : Konsep, Teori, dan Realita*. Pustaka LP3ES Indonesia. 2004.
- Santoso, Harun. Anik, *Jurnal Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah* Vol 01, No.02, Juli 2015.
- Sumitro, Warkum. *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait BMI dan Takaful di Indonesia Edisi Revisi*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*,, (Yogyakarta:Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1990).
- Suwiknyo, Dwi, *Jasa-Jasa Perbankan Syariah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Syafi’I Antonio, Muhammad, *BANK SYARIAH dari teori ke praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001.

Hasil Wawancara dengan Bapak Ginanjar, Staf AOM BRISyariah Cabang Semarang pada Jum'at, 29 Juni 2018 pukul 18.45 di Kantor Cabang BRISyariah Semarang.

Hasil Wawancara dengan Bapak Rondha, Manajer Marketing BRISyariah Cabang Semarang pada Kamis, 8 Maret 2018 pukul 10.35 WIB.

[Http://rezasyahputra32.blogspot.co.id/2013/06/pengertian-pembiayaan.html](http://rezasyahputra32.blogspot.co.id/2013/06/pengertian-pembiayaan.html).

Diakses 23 April 2018 pukul 10.47 WIB.

[Https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah](https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah), akses tanggal 8 April 2018 , pukul 10.15WIB

Jurnal

Mila Sartika, dkk, Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta, *Jurnal Economica Fakultas Ekonomi da Bisnis Islam UIN Walisongo*, Volume. VII, Edisi 1, 2016.

LAMPIRAN



**KUTIPAN WAWANCARA PENELITIAN DENGAN STAF *ACCOUNT OFFICER*
MARKETING BRISYARIAH KC SEMARANG**

1. Sejak kapan pembiayaan *IMBT Refinancing Asset* diterapkan di BRISyariah KC Semarang ? “ Belum lama sih mas, sekitar tahun 2013”.
2. Regulasi apa yang digunakan pihak BRISyariah dalam memberikan payung hukum pada operasional pembiayaan tersebut ? “ regulasi berasal dari BI, Fatwa DSN-MUI serta peraturan dari OJK dan internal dari BRISyariah sendiri mas “.
3. Dalam praktiknya, aset apa yang biasa digunakan sebagai Objek dalam pembiayaan tersebut ? “ biasanya rumah Hak Milik”.
4. Berdasarkan CV perusahaan, pembiayaan ini masuk dalam Produk KPR iB. Apakah itu benar ? “ Iya benar, memang pembiayaan ini masuk dalam bagian produk tersebut. Namun, Aset yang digunakan sebagai Objek akad dapat berasal dari luar pembiayaan produk KPR iB sebelumnya”.
5. Bagaimana cara BRISyariah menanggulangi adanya kemacetan dalam pembayaran sewa dalam pembiayaan ini ? “ dari pihak BRISyariah, biasanya menggunakan teknik lelang yang merupakan pilihan terakhir jika nasabah kesulitan membayar sewa dan *ujrah*. Lelang di kami ada 2 macam, yaitu lelang sukarela yang dilakukan oleh nasabah dengan menawarkan asetnya kepada saudaranya dan lelang yang dilakukan oleh pihak BRISyariah, dimana besarnya nilai lelang ditentukan sebesar dari Hak Tanggungan sebesar 125%”.

Semarang, 3 Juli 2018

Narasumber

Peneliti

(Ginan Ginanjar Kosim)

(Nugroho Aji Putranto)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Nugroho Aji Putranto
NIM : 1505015014
Tempat & tgl. Lahir : Semarang, 08 Desember 1996
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Alamat : Banjardowo RT 01 RW 03 Banjardowo Genuk Semarang.

Riwayat Pendidikan:

1. SDN Genuksari 01 Semarang Tamat tahun 2009.
2. SMP N 20 Semarang Tamat tahun 2012.
3. MAN 1 Semarang Tamat tahun 2015.
4. UIN Walisongo Semarang Tamat tahun 2018.

Pengalaman Magang:

1. 15 Januari – 15 Februari 2018 di BMT AL-Hikmah Cabang Karangjati.
2. 15 Februari – 16 Maret 2018 di BRI Syariah Kantor Cabang Semarang.