

ANALISIS  
HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP  
PRODUK PEMBIAYAAN DENGAN AKAD IJARAH  
(Studi Kasus di BMT Tayu Abadi)

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S1)  
Dalam Ilmu Syariah dan Hukum



Disusun Oleh :

**DWYS AMINI**  
**1702036096**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**  
**SEMARANG**  
**2024**

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
Jalan Prof Dr H. Hanika Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faksimil (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

### **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp. : 4 (empat) eks.  
Hal : Naskah Skripsi  
An. Sdri. Hanifa Rahmayani

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini saya menyetujui  
naskah skripsi saudari:

Nama : Dwys Amini  
NIM : 1702036096  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Produk Pembiayaan  
dengan Akad Ijarah (Studi Kasus di BMT Tayu Abadi Pati)

Selanjutnya mohon kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN  
Walidongo Semarang, agar skripsi saudari tersebut dapat segera  
dimunaqasahkan.

Demikian, atas perhatiannya saya ucapan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Pembimbing I

Prof. Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag.  
NIP 196308011992031001

Semarang, 14 Juni 2024

Pembimbing II

Supangan, M.Ag.  
NIP 197104022005011004

# PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Alamat: Prof. Dr. HAMKA Kampus III Ngaliyan Telp/Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

## PENGESAHAN

Nama : Dwys Amini

NIM : 1702036096

Judul : **Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Produk Pembiayaan Dengan Akad Ijarah (Studi Kasus Di Bmt Tayu Abadi)**

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus, pada tanggal: Kamis, 27 Juni 2024 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I (S1) tahun akademik 2024/2025.

Dewan Penguji

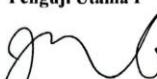
Semarang, 27 Juli 2024

Ketua Sidang

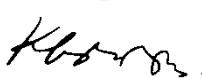
Sekretaris Sidang

  
Ali Maksur, M.H.  
NIP. 19760329202321

Penguji Utama I

  
Drs. H. Maksun, M.A.  
NIP. 196805151993031002

Pembimbing I

  
Prof. Dr. H. Nur Khoirin, M.A.  
NIP. 196308011992031001

  
Prof. Dr. H. Nur Khoirin, M.A.  
NIP. 196308011992031001

Penguji Utama II

  
Muhammad Abdur Rosyid Albana, LC. M.H.  
NIP. 198310242019031005

Pembimbing II

  
Supangat, M.Ag  
NIP. 197104022005011004

## DEKLARASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dwys Amini

Nim : 1702036096

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah dan Hukum

Program Studi : S1

Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Produk

Pembentukan dengan Akad Ijarah (Studi Kasus di BMT Tayu  
Abadi Pati)

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

Semarang, 13 Juni 2024

Deklarator,



Dwys Amini

NIM. 1702036096

## **MOTTO**

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*“ Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan ”.*

(QS. Al-Inssyirah:

## **PEDOMAN TRANSLITERASI**

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Departemen Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, pada tanggal 22 Januari 1988 Nomor: 157/1987 dan 0593b/1987.

### **I. Konsonan Tunggal**

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
س	sa'	Ş	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ه		H	ha (dengan titik dibawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ز	Zal	Z	Ze
ر	ra'	R	Er
ڙ	Za	Z	Zet

س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik dibawah)
ط	ta'	T	te (dengan titik dibawah)
ظ	za'	Z	zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	'	koma terbalik diatas
غ	Ghain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Oi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
ه	ha'	H	Ha

ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	ya’	Y	Ye

## II. Konsonan Rangkap Karena *Syaddah* ditulis Rangkap

متعدّدَه	Ditulis	<i>muta ’addidah</i>
عَدَه	Ditulis	<i>’iddah</i>

## III. Ta’ *Marbutah* di Akhir Kata

- a. Bila dimatikan tulis *h*

حَكْمَه	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جَزِيهَه	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak tampak terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, shalat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafat aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>karomah al-auliya</i>
----------------	---------	--------------------------

- c. Bila *ta’ marbūtah* hidup maupun dengan harakat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis *t*

زكاةالفطر	Ditulis	<i>zakat al-fitr</i>
-----------	---------	----------------------

#### IV. Vokal Pendek

	Fathah	Ditulis	A
	Kasrah	Ditulis	I
	Dammah	Ditulis	U

#### V. Vokal Panjang

Fathah + alif جاھلیة	Ditulis Ditulis	Ā <i>Jāhiliyah</i>
Fathah + ya'mati تنسی	Ditulis Ditulis	Ā <i>Tansā</i>
Kasrah + ya'mati کریم	Ditulis Ditulis	Ī <i>Karīm</i>
Dammah + wawu mati فروض	Ditulis Ditulis	Ū <i>Furūd</i>

#### VI. Vokal Rangkap

Fathah + ya'mati	Ditulis	Ai
------------------	---------	----

بینکم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
Fathah + wawu	Ditulis	Au
mati	Ditulis	<i>Qaul</i>
قول		

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan aposrof

أَنْتَمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعْدَتْ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لَئِنْ شَكْرَتْمَ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

VIII. Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

الْقُرْآن	Ditulis	<i>al-Qur'an</i>
الْقِيَاس	Ditulis	<i>al-Qiyas</i>

b. Bila diikuti huruf *syamsiyah* ditulis dengan menyebabkan *syamsiyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya

السَّمَاءُ	Ditulis	<i>As-Samā'</i>
الشَّمْسُ	Ditulis	<i>Asy-Syams</i>

IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya.

ذوى الفروض	Ditulis	<i>Zawi al-furuūd</i>
اھل السنۃ	Ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

## ABSTRAK

BMT Tayu Abadi Pati adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang operasionalnya mengikuti prinsip-prinsip syariah, salah satu fungsinya yaitu menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan dengan menggunakan akad ijarah. Salah satu produk akad yang diminati oleh nasabah adalah pembiayaan akad ijarah, karena nasabah dapat mengajukan pembiayaan sewa barang atau jasa dengan upah sewa yang telah disepakati antara pihak BMT dan nasabah. Oleh karena itu melalui pembiayaan dengan kinerja berbasis syariah diharapkan BMT Tayu Abadi Pati Mampu menjadi salah satu penguat bangkitnya perekonomian ditingkat mikro khususnya di daerah Pati serta memperoleh manfaat atas suatu jasa.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana produk pembiayaan yang menggunakan akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati dan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Sumber data yang digunakan yaitu data primer yang didapat dari wawancara dengan pihak BMT Tayu Abadi Pati dan data sekunder dari bahan kepustakaan terkait restrukturisasi pembiayaan. Teknik analisa data menggunakan deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian yang diperoleh dari penelitian ini yaitu akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati belum sesuai dengan hukum islam karena rukun dan syarat pembiayaan *ijarah* di BMT Tayu Abadi Pati belum sesuai yaitu BMT sebagai pemberi sewa tidak menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah melainkan hanya menyediakan dana berupa uang yang

tidak bisa diambil manfaatnya kecuali dengan cara menghabiskan. Dalam ketentuan mengenai ujrah dengan menggunakan bagi hasil tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 “ akad ijarah tidak menggunakan bagi hasil namun ujrah sebagai ganti dari manfaat yang diterima oleh nasabah, tentang pembiayaan ijarah, menjelaskan bahwa objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa. Serta kewajiban lembaga dalam akad ijarah yaitu menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.

**Kata Kunci: Akad Ijarah, BMT Tayu Abadi**

## ABSTRACT

*BMT Tayu Abadi Pati is one of the Islamic financial institutions whose operations follow sharia principles, one of its functions is to channel funds in the form of financing using an ijarah contract. One of the contract products that customers are interested in is ijarah contract financing, because customers can apply for financing for the lease of goods or services with an agreed rental fee between the BMT and the customer. Therefore, through financing with sharia-based performance, it is hoped that BMT Tayu Abadi Pati will be able to become one of the reinforcers of the rise of the economy at the micro level, especially in the Pati area and obtain benefits for a service.*

*The formulation of the problem in this study is how financing products that use ijarah contracts at BMT Tayu Abadi Pati and how Islamic law reviews the ijarah contract at BMT Tayu Abadi Pati. This type of research is field research. The data sources used are primary data obtained from interviews with BMT Tayu Abadi Pati and secondary data from literature materials related to financing restructuring. The data analysis technique uses descriptive qualitative.*

*The results obtained from this study are that the ijarah contract at BMT Tayu Abadi Pati is not in accordance with Islamic law because the pillars and conditions of ijarah financing at BMT Tayu Abadi Pati are not in accordance, namely BMT as a renter does not provide the goods needed by the customer but only provides funds in the form of money that cannot be taken advantage of except by spending. In the provisions regarding ujrah by using profit sharing, it is not in accordance with DSN MUI Fatwa Number 09/DSN-MUI/IV/2000 "ijarah contracts do not use profit sharing but*

*ujrah in exchange for the benefits received by customers, regarding ijarah financing, explaining that the object of ijarah is the benefit of the use of goods and / or services. As well as the obligation of the institution in the ijarah contract, namely providing the leased goods or services provided.*

**Keywords: Ijarah Agreement, BMT Tayu Abadi**

## **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucapkan rasa syukur Kepada Allah SWT. Segala puji bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam selalu dihaturkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Sebagai rasa cinta dan tanda terimakasih, penulisan Skripsi ini penulis persembahan kepada :

1. Kedua orang tua saya. Ibu Sukartini terimakasih atas cinta dan sayangmu yang tidak pernah lelah mendoakan, memberi dukungan, bimbingan dan selalu mendukung dalam setiap langkah di kehidupan. Dan Bapak Jupri yang selalu mendoakan terimakasih atas cinta dan kasih sayangmu.
2. Kakakku tersayang Priyastiningsih yang selalu mendukung, memberi motivasi dan menghiburku.
3. Calon suami yang selalu mendukung, memberi semangat dan menemani disela waktu kerjanya.
4. Dosen Pembimbing Bapak Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag., dan Bapak Supangat M.Ag., yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga pikiran serta kesabaran dalam memberikan arahan serta masukan dalam penyusunan skripsi.
5. Teman-teman seperjuangan HES angkatan 2017 yang telah menjadi

wadah proses dalam mencari ilmu dan pengalaman yang sangat luar biasa.

6. Untuk Diri Sendiri Terimakasih telah berjuang sejauh ini, dengan melawan ego serta mood yang tidak bisa ditebak selama penulisan skripsi.
7. Almamater tercinta UIN Walisongo yang memberiku ilmu dan pengalaman serta bekal dalam menggapai cita-citaku
8. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah mendukung dan membantu terselesaikannya skripsi ini.

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahi rabbil'alamin*, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, Sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan Judul “ Praktik jual beli *follower, like, dan viewer* di media sosial Instagram dalam perspektif hukum Islam dan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik” sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, beserta para pengikutnya.

Terselesainya skripsi ini tidak lepas dari dukungan dan bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, izinkan penulis untuk mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Bapak Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag. dan Bapak Supangat, M.Ag. selaku dosen pembimbing skripsi yang bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dengan sabar.
2. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Gofur, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang beserta para Wakil Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
3. Bapak Amir Tajrid, M.Ag. selaku ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Saifudin, M.Ag. selaku sekertaris jurusan, atas kebijakan yang dikeluarkan khususnya yang berkaitan dengan kelancaran penulisan skripsi ini.
4. Seluruh dosen yang selama ini telah ikhlas

memberikan ilmunya kepada penulis, semoga ilmu yang diajarkan senantiasa berkah dan bermanfaat.

5. Kedua orang tuaku yang sangat saya sayangi Ibu Sukartini dan Bapak Jupri yang selalu mendoakan dan mendukung setiap langkahku, kakak ku Priyastiningsih yang selalu mensuport.
6. Calon suami yang mendukung dan selalu menemani dari awal semsester meluangkan waktunya pulang pergi Pati - Semarang .
7. Kepala kantor BMT Tayu Abadi Pati dan semua karyawan yang telah memberi izin sebagai tempat penelitian dan membantu lancarnya penelitian guna penyusunan skripsi.
8. Teman-teman Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017 khususnya kelas HES C.
9. Dan pihak-pihak lain yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Semarang, 14 Juni 2024

Dwys Amini

NIM. 1702036096

## DAFTAR ISI

Cover	
PENGESAHAN .....	Error! Bookmark not defined.
PERSETUJUAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
DEKLARASI .....	III
MOTTO .....	IV
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	V
ABSTRAK .....	XI
ABSTRACT .....	XIII
PERSEMBAHAN.....	XV
KATA PENGANTAR .....	XVII
DAFTAR ISI .....	XIX
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
A.    Latar Belakang .....	1
B.    Rumusan Masalah .....	6
C.    Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D.    Manfaat Penelitian.....	6
E.    Telaah Pustaka .....	7
F.    Metode Penelitian.....	11
G.    Sistematika Penulisan.....	17
BAB II.....	19

AKAD IJARAH DALAM HUKUM ISLAM .....	19
A. Pengertian <i>Ijarah</i> .....	19
B. Dasar Hukum Ijarah .....	22
C. Macam-macam Ijarah.....	26
D. Rukun dan Syarat Ijarah .....	29
E. Objek atau Manfaat Sewa Menyewa .....	36
F. Pelaksanaan Ijarah.....	37
G. Hak dan Kewajiban Pemilik/Penyewa .....	37
H. Berakhirnya Akad Ijarah .....	40
I. Fatwa DSN Tentang Ijarah .....	42
J. Implementasi Ijarah Pada Lembaga Keuangan Syariah .	46
BAB III .....	48
<b>GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN AKAD IJARAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN BMT TAYU ABADI PATI</b> 48	
A. Profil KSPPS BMT Tayu Abadi .....	48
B. Produk-produk KSPPS BMT Tayu Abadi Tayu .....	53
C. Pelaksanaan Akad Ijarah pada Produk Pembiayaan di KSPPS BMT Tayu Abadi Pati.....	56
D. Resiko Pembiayaan Ijarah .....	62
E. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah di BMT Tayu Abadi Pati.....	68
F. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di BMT Tayu Abadi Pati .....	80
BAB IV .....	82

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PENERAPAN AKAD IJARAH DI BMT HARAPAN UMAT PATI .....	82
A. Produk Pembiayaan Yang Menggunakan Akad Ijarah BMT Tayu Abadi Pati.....	82
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah di BMT Tayu Abadi Pati .....	87
BAB V .....	96
PENUTUP .....	96
A. KESIMPULAN .....	96
B. SARAN.....	97
C. PENUTUP .....	98
DAFTAR PUSTAKA .....	99
LAMPIRAN .....	102
.....	102
BIODATA PENULIS .....	105

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Perkembangan lembaga keuangan syariah (LKS) saat ini tumbuh dengan cepat ditengah-tengah masyarakat. Lembaga keuangan syariah merupakan sebuah lembaga yang prinsip operasinya berjalan berdasarkan pada prinsip islam. Operasional lembaga keuangan syariah harus terhindar dari *riba, gharar, dan maisir*.<sup>1</sup> Selama ini orang muslim khususnya di Indonesia mendambakan lembaga jasa keuangan yang membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-harinya dengan menggunakan prinsip syariah. Maka dari itu lembaga keuangan syariah selalu mengalami perkembangan secara terus-menerus, antara lain adalah Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) merupakan lembaga keuangan mikro yang sasaran utamanya adalah masyarakat kalangan menengah kebawah, meskipun tidak menutup kemungkinan untuk masyarakat menengah keatas. BMT mengelola dana yang dihimpun dari masyarakat yang menjadi anggota BMT. Dana tersebut keudian disalurkan kembali pada masyarakat melalui akad pembiayaan.

Menurut Ensiklopedia Hukum Islam, baitul maal merupakan lembaga keuangan yang bertugas menerima, menyimpan dan mendistribusikan uang negara sesuai dengan aturan syariat. Suhrawadi K. Lubis menyatakan baitul maal dilihat dari segi istilah fiqh merupakan badan usaha atau lembaga yang bertugas untuk mengurus kekayaan negara terutama keuangan, baik yang berkenaan dengan pemasukan maupun yang berhubungan dengan

---

<sup>1</sup> Ismail Nawawi, *fikih Muamalah dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), Hlm. 3

masalah pengeluaran.<sup>2</sup> Baitul mall berfungsi sebagai pengumpulan dana untuk kepentingan sosial, sedangkan baitul tamwil merupakan lembaga bisnis bermotif keuntungan (laba). Jadi baitul maal merupakan lembaga yang bergerak dibidang sosial sekaligus sebagai bisnis untuk mencari keuntungan.

Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang memiliki perkembangan yang cukup pesat saat ini. Dioperasikan dengan prinsip bagi hasil, menumbuh kembangkan bisnis usaha mikro yang memiliki ketentuan syariah islam khususnya yang berkaitan dengan tata cara bermuamalah secara islam. BMT menganut asas syariah, dimana semua transaksi yang dilakukan harus berprinsip syariah, yaitu setiap transaksi dinilai sah apabila syarat dan rukunnya sudah terpenuhi jadi akad mempunyai kedudukan yang penting dalam pembiayaan serta penerapan prinsip-prinsip syariah dalam BMT. BMT juga memiliki landasan filosofis karena BMT memiliki landasan yang berbeda dengan bank syariah. Landasan ini dimaksudkan untuk menjadi pedoman operasional, sehingga setiap menggunakan nama BMT dari entitas bisnis lain, baik yang berbasis syariah maupun konvensional juga sekaligus untuk membedakan antara lembaga keuangan syariah dengan bank syariah.<sup>3</sup>

Dengan berkembangnya perbankan syariah di Indonesia, mendorong berkembangnya berbagai macam lembaga keuangan syariah seperti asuransi syariah, lembaga pembiayaan syariah, pegadaian syariah, koperasi

---

<sup>2</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama Edisi 1*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012) ,353-354 .

<sup>3</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil* (Yogyakarta: UII Press, 2004), 126

syariah dan juga lembaga keuangan mikro syariah yang disebut dengan Baitul Maal Wat Tamwil.<sup>4</sup> Salah satu solusi yang ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan ekonomi syariah yaitu dengan cara mengajukan pinjaman kepada lembaga keuangan seperti lembaga atau badan usaha baitul maal tamwil (BMT) maupun lembaga non bank , tetapi dengan bermunculan banyaknya lembaga keuangan ditengah masyarakat terkadang dalam transaksi tersebut mempraktikkan bunga/riba yang dipandangnya sebagai keuntungan. Padahal dalam islam sudah jelas dinyatakan bahwa riba itu merupakan sesuatu yang dilarang.

Aspek syariah yang paling utama dipenuhi dalam transaksi pemberian syariah adalah akad. Akad adalah putusan, kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.<sup>5</sup> Ketika akad sudah sesuai dengan syariah maka transaksi dipandang halal, akan tetapi jika sebaliknya maka transaksi tersebut dipandang tidak sah. Belum lama ini muncul suatu produk yang pemberian yang sangat membantu masyarakat, yaitu produk pemberian multijasa oleh Dewan Syariah Nasional dalam hal lembaga keuangan syariah yang menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa ijarah.<sup>6</sup>

Akad yang disalurkan di BMT Tayu Abadi Pati pada umumnya menggunakan akad yang berorientasi pada aspek komersil dan juga aspek sosial. Produk pemberian

---

<sup>4</sup> Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (Jakarta: Akademia Permata, 2012), hlm. 2

<sup>5</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Husada, 2007), hlm. 35

<sup>6</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jkarta: Erlangga, 2014), hlm. 253

ijarah multijasa oleh Dewan Syariah Nasional sudah ditetapkan dalam fatwanya yakni pada fatwa No.44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa. Fatwa tersebut berisi tentang salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan multijasa. Pada fatwa tersebut dijelaskan bahwa terdapat dua bentuk multijasa yaitu ijarah dan kafalah.

Salah satu lembaga keuangan syariah yang memiliki produk pembiayaan ijarah adalah BMT Tayu Abadi Pati. BMT Tayu Abadi Pati merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menghimpun dan menyalurkan dana, sedangkan kegiatan lainnya adalah sebagai lembaga amil zakat dengan mengelola zakat infaq dan shadaqoh untuk kesejahteraan masyarakat. Dari kedua kegiatan tersebut BMT Harapan Umat lebih memfokuskan untuk meningkatkan usaha ekonomi dalam mensejahterakan anggota dan masyarakat melalui pemberianan pembiayaan. Oleh karena itu melalui pembiayaan dengan kinerja berbasis syariah diharapkan BMT Harapan Mampu menjadi salah satu penguat bangkitnya perekonomian ditingkat mikro khususnya didaerah Pati.

BMT Tayu Abadi Pati merupakan salah satu BMT yang berada ditengah-tengah masyarakat yang mayoritas berprofesi sebagai petani. Pembiayaan sektor pertanian dapat menggunakan berbagai macam akad, seperti: murabahah, BBA, mudharabah dan ijarah selain pembiayaan dengan akad ijarah juga terdapat produk pembiayaan murabahah atau pembiayaan untuk jual beli dan pembiayaan akad mudharabah. Tetapi yang banyak digunakan pembiayaan untuk pinjaman kebutuhan sebagai biaya pendidikan seperti sekolah adalah pembiayaan dengan menggunakan akad ijarah.

Penggunaan akad ijarah akan bertambah pada pada musim kenaikan kelas atau semester, dikarenakan beberapa masyarakat membutuhkan tambahan dana dalam penggunaan biaya pendidikan, jadi di BMT Tayu Abadi Pati bagi nasabah atau anggota masyarakat yang membutuhkan dana guna untuk biaya pendidikan akan diarahkan ke penggunaan akad ijarah. Rata-rata peminjaman yang dilakukan sedikit yang memiliki keperluan guna tambahan biaya sekolah, rumah sakit dll. Karena kebanyakan lebih memilih digunakan untuk membeli keperluan barang mulai dari material bangun rumah , kendaraan dan alat elektronik.

Pada pemberian ijarah di BMT Tayu Abadi Pati, pihak BMT menyerahkan sepenuhnya dana kepada anggota untuk dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhan yang dimiliki, tanpa menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan pada anggota karena yang dibutuhkan adalah dana tersebut. Pada saat melakukan akad pemberian ijarah pihak dari BMT Tayu Abadi Pati akan membacakan dan memberi informasi kepada anggota terkait pembayaran sewa atau ujrah dalam bentuk persentase tetap yang telah ditentukan oleh BMT Tayu Abadi Pati sesuai dengan jumlah pemberian yang diberikan kepada anggota.<sup>7</sup>

Dalam praktik yang terjadi di BMT Tayu Abadi Pati dalam pengelolaan dana belum sepenuhnya sesuai dengan syariah. Salah satunya dalam hal menganalisa, sehingga tidak jarang pernah dijumpai petugas BMT sendiri yang merasa masih bingung dalam menerapkan akad syariah yang sesuai dengan yang dibutuhkan oleh si nasabah terhadap alokasi dana yang akan ditetapkan.

---

<sup>7</sup> Zahid, *Hasil Wawancara*, Pati 6 Maret 2023, Pukul 14.03 WIB.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam terkait pelaksanaan pembiayaan akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati. Untuk itu penulis tertarik untuk meneliti penelitian ini dengan judul skripsi **“Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Produk Pembiayaan Menggunakan Akad Ijarah (Studi Kasus di BMT Tayu Abadi Pati) ”.**

#### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang selanjutnya dijadikan sebagai objek pembahasan penulis. Adapun rumusan masalah dalam pembahasan ini sebagai berikut :

1. Bagaimana produk pembiayaan yang menggunakan akad ijarah di BMT Harapan Umat Pati ?
2. Bagaimana analisis hukum islam terhadap akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati ?

#### C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah sebagaimana diatas, adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penyusunan karya tulis ilmiah ini adalah :

1. Untuk mengetahui produk pembiayaan menggunakan akad ijarah pada BMT Tayu Abadi Pati.
2. Untuk mengetahui bagaimana produk pembiayaan yang menggunakan akad ijarah dalam perspektif hukum islam pada BMT Tayu Abadi Pati.

#### D. Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk menambah wawasan, mengembangkan dan menerapkan teori ilmu yang telah diperoleh selama bangku perkuliahan dan mendapatkan pengalaman

ilmu pengetahuan dan keterampilan khususnya mengenai produk pembiayaan menggunakan akad ijarah..

2. Penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dan saran pemikiran bagi kalangan akademisi dan praktisis untuk menunjang penelitian dimasa yang akan datang sebagai bahan perbandingan bagi peneliti lain yang dapat dikembangkan sesuai permasalahan perkembangan zaman.

#### E. Telaah Pustaka

Kajian pustaka ini dimaksud untuk mengemukakan teori-teori yang relevan dengan masalah yang diteliti. Dari segi ini, maka kajian pustaka yang akan menjadi dasar pemikiran dalam penyusunan penelitian ini. Penulis mengambil beberapa sumber buku dan beberapa karya ilmiah lainnya untuk dijadikan sebagai bahan rujukan guna memperoleh data yang akurat dari pengetahuan yang mendukung, menggunakan beberapa karya yang berkaitan serta berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Dalam penelitian skripsi ini penulis telah melakukan kajian terlebih dahulu sebagai rujukan bahan penulisan guna menghindari plagiasi dengan peneliti sebelumnya, sebagai berikut.

Pertama, karya ilmiah berupa skripsi, yang ditulis oleh Faradila Hasan, dengan judul “ Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Ijarah Produk Rahn di Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado “. Dalam skripsi tersebut LKS Pegadaian Syariah , menerapkan produk rahn dengan tarif yang selalu berubah sesuai dengan pinjaman yang diberikan kepada nasabah walaupun barang yang digadaikan sama nilainya. Maka hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan syariah yaitu

yang tercantum dalam DSN-MUI NO. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang rahn.<sup>8</sup>

Kedua, karya ilmiah skripsi, yang ditulis oleh Yuniasih Tri ,2020 dengan judul “ Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Ijarah di BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto” ( Perspektif Hukum Ekonomi Syariah ). Dalam skripsi tersebut pembiayaan yang diterapakan oleh BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto menggunakan pembiayaan akad ijarah muntahiya bittamlik dengan sistem murabahah. Ijarah muntahiya bittamlik yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang telah disewa, kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Kurangnya pemahaman oleh nasabah menjadi faktor utama yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada akad ijarah muntahiyya bittamlik di Bmt Dana Mentari. Produk unggulan yang dimiliki oleh Bmt Dana mentari adalah pembiayaan akad ijarah muntahiya bittamlik, hanya saja jika terjadi sengketa pada BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto lebih memilih cara musyawarah untuk mencapai hasil mufakat.<sup>9</sup>

Ketiga, karya ilmiah skripsi yang ditulis oleh Noviyana Antula dengan judul “ Penerapan PSAK Atas Pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo”. Dalam skripsi tersebut menunjukkan bahwa PSAK 107 untuk ijarah multijasa

---

<sup>8</sup> Faradila Hasan dkk, *Tinjauan Hukum Islam Dalam Penerapan Akad Ijarah pada Produk Rahn dicabang Pegadaian Syariah Istiqbal Manado*, Jurnal Ilmiah Al-Syri'ah vol. 14 No. 2 Tahun 2016 IAIN Manado

<sup>9</sup> Yuniasih Tri, *Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Ijarah Di BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto (Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)* ,Skripsi Fakultas IAIN Purwokerto, 2020.

dalam hal ini, pembiayaan umroh dan pembiayaan lanjut studi belum sepenuhnya diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Gorontalo. Baik dari segi pengakuan, pengukurannya dan penyajiannya. Dalam implementasinya Bank Muamalat Indonesia cabang Gorontalo menggunakan metode pencatatan cash basic.<sup>10</sup>

Keempat, karya ilmiah skripsi yang ditulis oleh Agus Waluyo dengan judul “Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah”. Dari berbagai fasilitas pembiayaan diperbankan syariah, pembiayaan ijarah dianggap memiliki kesamaan dengan leasing sebagaimana dikenal dalam sistem ekonomi konvensional. Perbedaan prinsipal antara leasing dengan ijarah terletak pada tidak adanya option right atau hak pilihan bagi penyewaa dalam sewa penyewa untuk membeli barang yang disewakan. Karena dalam sistem leasing belum dapat terbebas dari bunga, maka bank syariah pembiayaan sewa dan jual beli tidak menggunakan istilah leasing, namun ijarah muntahiyah bit tamlik.<sup>11</sup>

Kelima, karya ilmiah skripsi yang ditulis oleh Misbah Abidin dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijarah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Mitra Harmoni Semarang. Dalam skripsi tersebut pembiayaan dengan multijasa menggunakan akad ijarah yang diterapkan di BPRS Mitra Harmoni Semarang yaitu untuk talangan biaya jasa pendidikan, biaya renovasi

---

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> Agus Waluyo Nur, *Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah*, Jurnal Ekonomi Islam La-Riba, Vol. 1 No. 2 Desember 2007

rumah dan biaya jasa kesehatan. Pembiayaan dengan akad ijarah yang telah dipraktekkan oleh Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Mitra Harmoni Semarang ditinjau dari konsep fiqh ternyata sudah sah dan sesuai, ini dapat dilihat dari akad pembiayaan yang dipraktekkan sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan syara' dan dengan adanya kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.<sup>12</sup>

Keenam, karya ilmiah skripsi yang ditulis oleh Ajeng Mar'atus Solihah dengan judul " Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa Dalam Perspektif Hukum Islam (studi pada BMT Universitas Muhammadiyah Yogjakarta) ". Dalam skripsi tersebut BMT UMY dalam menerapkan akad ijarah dalam pembiayaan multijasa dimulai dengan anggota mengajukan pembiayaan yang dibutuhkan, kemudian BMT menyerahkan sejumlah uang yang dibutuhkan oleh anggota untuk keperluan seperti biaya pendidikan dan biaya rawat inap rumah sakit dll. Praktek akad ijarah yang diterapkan dalam pembiayaan multijasa yang ada di BMT UMY kurang sesuai dengan teror ijarah yang ada. Dilihat dari praktek yang terjadi antara transaksi BMT UMY dengan anggota adalah praktik pengalihan hutang yang dalam hukum islam disebut hiwalah, karena dalam hal ini BMT UMY menjamin anggota untuk dapat pelayanan kesehatan dan pendidikan dengan cara anggota diberi bantuan dana pembiayaan. Skripsi tersebut mengkaji terkait kesesuaian dan tidak kesesuaian

---

<sup>12</sup> Misbah Abidin, *Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijarah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Mitra Harmoni Semarang*, Skripsi Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang , 2011

pembiasaan multijasa pada BMT UMY dalam hukum islam.<sup>13</sup>

Ketujuh, karya ilmiah skripsi yang ditulis oleh Ahmad Pahrudin dengan judul “ Analisis Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Ijarah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia “. dalam skripsi tersebut produk pembiayaan akad ijarah di koperasi jasa keuangan syariah pekerja pos Indonesia. Sistem ijarah merupakan produk yang diminati oleh nasabah, karena dengan adanya produk ini nasabah dapat mengajukan pembiayaan yang bersifat sewa barang atau jasa dengan upah yang telah disepakati antara pihak bank dengan nasabah. Transaksi sewa diaplikasikan untuk biaya pendidikan dan rumah sakit. Pada pembiayaan ijarah di koperasi jasa keuangan syariah pekerja pos indonesia, pihak koperasi menyerahkan keputusan pencairan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan antara penyewa dan pembeli. Bank mendapatkan keuntungan dari hasil ujrah yang disepakati antara bank dan nasabah, sedangkan nasabah mendapatkan dana untuk membayar kebutuhan yang dimiliki.<sup>14</sup>

#### F. Metode Penelitian

Secara umum, metode penelitian mempunyai arti sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data untuk tujuan

---

<sup>13</sup> Ajeng Mar'atus Solihah, *Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa Dalam Perspektif Hukum Islam (studi pada BMT Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)* , Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, 2014

<sup>14</sup> Ahmad Pahrudin, *Analisis Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Ijarah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia* , Konsentrasi Perbankan Syariah Progam Studi Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014

dan kegunaan tertentu.<sup>15</sup> Metode penelitian (*research methods*) sebagai cara kerja ilmiah dalam melakukan aktifitas penelitian mengikuti sifat dan karakter obyek keilmuan. Sementara (*methods*) sebagai cara kerja ilmiah dalam penelitian dilaksanakan mulai dari menetapkan sifat dan karakter penelitian, merumuskan permasalahan sebagai obyek sasaran inti penelitian dan instrumen-instrumen penelitian lainnya.<sup>16</sup> Langkah yang dilakukan oleh peneliti dalam upaya untuk mengumpulkan informasi atau data, adapun metode penelitian yang digunakan peneliti sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif ditujukan untuk memahami fenomena-fenomena sosial dari sudut atau perspektif partisipan. Partisipan adalah orang yang diajak untuk berwawancara, diminta untuk memberikan data, observasi, pendapat pemikiran dan persepsiannya. Penelitian kualitatif memiliki dua tujuan utama yaitu untuk menggambarkan dan mengungkapkan (*to describe and explore*) yang kedua menggambarkan dan menjelaskan (*to describe and explain*).<sup>17</sup> Metode dasar penelitian kualitatif adalah wawancara dan dokumentasi.<sup>18</sup> Namun peneliti juga akan menggunakan metode

---

<sup>15</sup> Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian* , (Surabaya : Cipta Media Nusantara, 2021), hlm. 1

<sup>16</sup> Nurul Qamar, *Metode Penelitian Hukum*, (Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2017), hlm. 2

<sup>17</sup> Sandu Siyoto & Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hlm. 11-12

<sup>18</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1987), hlm. 4

(Library Research) dalam menganalisa persoalaan di skripsi ini yang berkaitan dengan Hukum Islamnya. Dalam penelitian ini penulis akan terjun langsung untuk observasi di BMT Tayu Abadi yang berada di Pati.

Pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan yuridis empiris, yang dilakukan berdasarkan fakta objektif yang didapatkan dalam penelitian lapangan baik berupa hasil wawancara atau alat bukti yang diperoleh dari narasumber.

## 2. Sumber Hukum

Dalam penelitian ini terdapat dua sumber data yang dijadikan bahan dalam penelitian oleh penulis, yaitu data primer dan sekunder:

### a. Sumber Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Data ini didapat dari sumber pertama baik melalui individu atau perseorangan , seperti hasil kuesioner, dan wawancara dari narasumber yang berhubungan dengan objek permasalahan yang diangkat dalam penelitian.<sup>19</sup> Data primer diperoleh penulis secara langsung dari subyek penelitian dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi dengan karyawan BMT Harapan Umat Pati.

### b. Sumber Data Sekunder

---

<sup>19</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 49

Sumber Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari objek penelitiannya, tetapi dari sumber lain. Sumber data sekunder bisa didapatkan melalui buku-buku, jurnal, majalah, dokumen, jurnal, penelitian terdahulu, website, perundangan dan sebagainya. Dalam penelitian ini yang dipergunakan dalam data sekunder adalah jurnal, dokumen-dokumen, buku serta data-data lainnya yang berkaitan dengan judul penelitian yang diangkat oleh penulis.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data sepenuhnya menggunakan cara bagaimana data yang terkait dengan variabel penelitian diperoleh yaitu dengan wawancara, obsevasi dan dokumentasi. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :

#### a. Wawancara

Wawancara merupakan proses percakapan yang dilakukan oleh *interviwer* dan *interviewee* dengan tujuan tertentu, dengan pedoman dan bisa bertatap muka maupun melalui alat komunikasi. Wawancara merupakan teknik utama yang digunakan untuk mengumpulkan data. Menurut Kerlinger (1992) wawancara yaitu peran situasi tatap muka interpersonal dimana satu orang, bertanya kepada satun orang yang diwawancarai, beberapa pertanyaan yang dibuat untuk mendapatkan jawaban yang berhubungan dengan masalah penelitian

Wawancara (interview) dilakukan kepada informan dan pihak yang memiliki kompetensi terhadap objek penelitian. Peneliti akan menggunakan Teknik wawancara berencana, yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang sudah disusun sebelumnya. Secara praktis, maka wawancara yang peniliti lakukan digolongkan sebagai wawancara terbuka (open interview). Yaitu pertanyaan yang diajukan sudah sedemikian rupa bentuknya, sehingga responden tidak saja terbatas pada jawaban “ya” atau “tidak”, tetapi dapat memberikan penjelasan-penjelasan yang lebih. Dalam hal ini peneliti melakukan beberapa wawancara kepada pihak-pihak yang terkait untuk mendapatkan informasi secara langsung mengenai produk pembiayaan menggunakan akad ijarah di BMT Harapan Umat Pati.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, transkip buku dan dokumen. Dokumentasi digunakan untuk memperoleh data dengan cara tidak langsung ke pada objek penelitian dilapangan untuk mendapatkan bukti terkait kejadian yang terjadi dilapangan sebagai bahan pembuat laporan. Dalam hal ini, penulis mengumpulkan data yang berkaitan dengan topik, objek penelitian, seperti arsip, foto dan sebagainya.

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah pengumpulan data, selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu mengoreksi data yang terkumpul apakah sudah lengkap dan relevan dengan pokok pembahasan.
  - b. Rekontruksi data (*recontrucshing*), yaitu menyusun ulang kembali data secara teratur dan logis agar mudah dipahami.
  - c. Klarifikasi data (*classsification*), yaitu penyusunan dan penempatan data sesuai sistematiska pembahasan, melalui proses pemeriksaan serta penggolongan data.
5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan tahap pertengahan dari serangkaian tahap dalam sebuah penelitian yang mempunyai fungsi yang sangat penting. Seorang peneliti harus mampu melakukan analisis data secara tepat dan sesuai prosedur yang ditentukan. Ini dari analisis data, baik dalam penelitian kualitatif maupun kuantitatif adalah mengurai dan mengolah data mentah menjadi data yang dapat ditafsirkan dan dipahami secara spesifik dan diakui dalam prespektif ilmiah yang sama, sehingga hasil dari analisis data yang baik adalah data olah yang tepat dan dimaknai sama satu relative sama dan tidak bisa atau menyimpulkan prespektif berbeda.<sup>20</sup> Berikut terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan peneliti dalam teknik analisis data:

- a. Reduksi Data

---

<sup>20</sup> Haris Herdiansyah, Metodologi Penelitian Kualitatif ,(Jakarta: Salemba Humanika 2012), hlm. 158

Reduksi data merupakan proses mengubah dan pemilihan data rekaman ke dalam pola, kategori atau berbagai pokok permasalahan tertentu setelah data terkumpul. Setelah data terkumpul dan sudah terekam dalam berbagai catatan saat berada di lapangan tersebut kemudian dirangkum dan diseleksi.

b. Penyajian Data

Di tahap ini peneliti melakukan kegiatan pembuatan laporan hasil penelitian yang telah dilakukan agar memudahkan dalam memahami mengapa data tersebut perlu untuk disajikan dan dianalisis sesuai tujuan yang diinginkan. Data yang disajikan harus sederhana agar mudah dipahami dan ditampilkan dalam model grafik, table ataupun chart dengan tampilan yang sistematis.

c. Kesimpulan atau verifikasi

Penarikan kesimpulan, merupakan tahap akhir dalam proses analisis data. Peneliti akan menyimpulkan hasil dari data-data yang telah diperoleh. Penarikan kesimpulan ini bisa dilakukan dengan membandingkan kesesuaian pernyataan dari subyek penelitian dengan makna yang terkandung dari konsep-konsep dasar penelitian.<sup>21</sup>

## G. Sistematika Penulisan

Dalam sistem penulisan ini penulis membagi pembahasan skripsi menjadi beberapa bab, tiap-tiap bab

---

<sup>21</sup> Sandu Siyoto & Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hlm. 122-124

terdiri atas sub bab dengan maksud untuk mempermudah dalam mengetahui hal-hal yang dibahas dalam skripsi ini dan tersusun secara rapi dan terarah.

**BAB I Pendahuluan**, Dalam bab pertama ini akan dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II Teori Akad Ijarah Pada Produk Pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah**, bab ini meliputi tinjauan khusus yang membahas tentang ijarah dan pembiayaan ijarah.

**BAB III** berisi tentang Analisa Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Produk Pembiayaan Dengan Akad Ijarah (studi kasus di BMT Tayu Abadi Pati). Bab ini berisi data-data yang diperoleh dari lapangan kemudian dijadikan acuan untuk analisis data.

**BAB IV** adalah analisis data. Bab ini menjelaskan tentang temuan penulis dalam analisisnya terhadap penelitiannya yang dipandang dari prespektif hukum islam. Analisis Produk Pembiayaan Menggunakan akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati dalam perspektif hukum islam (studi kasus di pati).

**BAB V** berisi penutup. Pada bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis yang berpijak pada bab-bab sebelumnya. Yang berisi tentang kesimpulan, kritik, dan saran.

## BAB II

### AKAD IJARAH DALAM HUKUM ISLAM

#### A. Pengertian *Ijarah*

*Ijarah*, secara bahasa merupakan ism masdar dari lafadz أجر- يُؤجر yang berarti memberi hadiah/upah. Sedangkan dalam arti lain *ijarah* berasal dari lafadz ايجار yang memiliki arti sewa-menyewa.<sup>22</sup> Adapun *ijarah* secara terminologis adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.<sup>23</sup>

Menurut istilah para ulama berbeda pendapat mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut:

1. Ulama Hanafi mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut:

عَدْ عَلَى مَنْ أَفْعَلَ فَعْلَى مَنْ أَفْعَلَ

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

2. Ulama Asy-Syafi'iyah:

---

<sup>22</sup> Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015), hlm. 69

<sup>23</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thyyar, dkk, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Mazhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), hlm. 311

للبدل والاباحة بحوض  
 مبادلة قابلة محلوم  
 على منفحة مقصودة محلومة  
 عقد

*Artinya: Akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.<sup>24</sup>*

3. Ulama Malikiyah dan Hanabilah:

تملیک منا فح شيء مبادلة  
 مدة محلومة بحوض

*Artinya: menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.<sup>25</sup>*

*Al ijarah* disebut juga *al-ajru* (upah) atau *al-iwadh* (ganti) dengan jalan penggantian. Maksud “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai manfaat dan selama menggunakan barang itu tidak mengalami perubahan. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya, tetapi sifatnya, dan dibayar sewa. Misalnya rumah yang disewakan dan mobil yang disewakan untuk perjalanan atau kepentingan yang baik.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 317

<sup>25</sup> Muhammad Al-Khatib Al-Syurbaniyyi, *Mughniy al-Muhtaj*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t.), hlm. 332

<sup>26</sup> Herry, Khaerul, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), hlm. 200

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

Artinya: *Ijarah* adalah milik atau mengambil manfaat suatu barang dengan mengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.<sup>27</sup>

Menurut Sayyid Sabiq bahwa salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah *ijarah*, sewa menyewa, menjual jasa, kontrak, upah mengupah dan lain-lain. *Al Ijarah* berasal dari kata *Al Ajru* yang berarti *Al Iwadu* (ganti).<sup>28</sup> Menurut pengertian syara', *Al Ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>29</sup>

Menurut Aliy As'ad dijelaskan bahwa "ijarah menurut arti bahasa adalah nama upah".<sup>30</sup> Sudarsono menjelaskan bahwa "ijarah adalah suatu jenis perikatan atau perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah piak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

Ada yang menerjemahkan *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah-mengupah) yaitu mengambil manfaat

<sup>27</sup> Abi Yahya Zakaria, *Fath al- Wahab* , Muktabah wa Maktabah (Semarang: Toha Putra), hlm. 246

<sup>28</sup> Sayyid Sabiq, *Fikkih Sunannah* 13, Terj. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: Al Ma'arif, 2012), hlm. 7

<sup>29</sup> Sayyid Sabiq, *Fikkih Sunannah* ,...,hlm. 7

<sup>30</sup> Aliy As'ad, *Terjemah Fathul Mu'in*, (Kudus: Menara Kudus, 2006), hlm. 286

tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa menyewa dengan mengambil manfaat dari barang. Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena nya, mereka dilarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain sebab semua itu bukan manfaatnya tapi bendanya.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan *ijarah* adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan. Dalam istilah hukum islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jur* dan sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur*, sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ajran* atau *ujrah* (upah).<sup>31</sup>

#### B. Dasar Hukum Ijarah

*Al-ijarah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkann dalam islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah (boleh) bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat al-Qur'an, hadits Nabi dan ketetapan ijma ulama.

---

<sup>31</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 3*, (Bandung: PT. AL-MA'arif,1987), hlm. 7

Dasar hukum tentang kebolehan *ijarah* dalam al-Qur'an terdapat dalam beberapa ayat diantaranya firman Allah antara lain sebagai berikut :

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

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْ ضَعْوَا  
أَوْ لَادْكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا  
سَلَمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ  
بِالْمَعْرُوفِ  
بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ  
وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ  
بَصِيرٌ

Artinya: "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan".

Ayat diatas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa menyewa.

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

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَأَثُوْهُنَّ  
أُجُورُهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ  
بِمَعْرُوفٍ

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

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

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا آتَيَا  
أَهْلَ إِسْتَطِعَمَا أَهْلَهَا  
فَأَبَوَا أَنْ يُضِيفُوهُمَا  
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ  
أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ  
شِئْتَ لَتَخْذُلَ عَلَيْهِ أَجْرًا

Artinya: “Maka keduanya berjalan; hingga ketika keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka berdua meminta dijamu oleh penduduknya, tetapi mereka (penduduk negeri itu) tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dinding rumah yang hampir roboh (di negeri itu), lalu dia menegakkannya. Dia (Musa) berkata, “Jika engkau mau, niscaya engkau dapat meminta imbalan untuk itu.”

Sedangkan dasar hukum *ijarah* yang berasal dari hadits diantaranya adalah:

1. Hadits Riwayat Ahmad dan Abu Dawud

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”.*

## 2. Hadits Riwayat Shahih Bukhari

*Artinya: “ Musa bin Ismail menyampaikan kepada kami dari Wuhaib, dan Ibnu Thawus, dari ayahnya bahwa Ibn Abbas berkata, Nabi SAW bersabda : berbekam dan Beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya.” (HR. Al-Bukhari).<sup>32</sup>*

Adapun dasar hukum *ijarah* berdasarkan *ijma'* yaitu:

### 1. *Ijma'*

Dalam landasan *ijma'* terkait disyariatkannya *ijarah* semua ulama telah sepakat, kebolehan untuk seorang muslim dalam membuat dan melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa-menewa, hal ini juga sejalan dengan prinsip muamalah bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali terdapat dalil yang melarangnya.<sup>33</sup>

Berdasarkan dalil nash al- Qur'an maupun hadits, para ulama memperbolehkan adanya *ijarah* atau disebut dengan sewa-menewa, karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* merupakan salah

---

<sup>32</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* ( Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 320

<sup>33</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 123

satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena tidak semua manusia mampu ada juga yang tidak mampu untuk memenuhi hidupnya kecuali dengan 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 diajarkan oleh agama. *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan oleh manusia, oleh karena itu syariat Islam melegalisasi keberadaannya.<sup>34</sup>

### C. Macam-macam *Ijarah*

Ada beberapa macam *ijarah* yang dilihat dari segi objek, *ijarah* ada dua macam yaitu:

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

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

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

*Ijarah* atas pekerjaan atau upah mengupah adalah suatu akad *ijarah* untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Seperti membangun rumah,

---

<sup>34</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 131

menjahit pakaian dan sebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajir* atau disebut dengan tenaga kerja.

Bergantung pada objek perjanjiannya, *ijarah* terbagi kedalam dua jenis, yaitu:

1. *Ijarah 'Amal*

*Ijarah 'amal* dipergunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah jasa yang telah diperoleh. Pengguna jasa disebut dengan *musta'jir* dan pekerja disebut *ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada *ajir* disebut *ujrah*. bahasa inggris dari *ujrah* adalah *fee*.

2. *Ijarah 'Ain*

*Ijarah 'ain* adalah ijarah yang terkait dengan penyewaan asset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset tersebut tanpa harus memindahkan kepemilikan dari asset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya *usufruct* atau dalam bahasa arab disebut *manfaah*. *Ijarah 'ain* 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 disebut dengan *ujrah*. Dalam perjanjian ini, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli asset tersebut selama masa sewa menyewa atau diakhir masa sewanya. Pada *ijarah 'ain* yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah barang.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), hlm. 272

Macam-macam *ijarah* menurut Sutan Remy Sjahdeini antara lain sebagai berikut:

- a. *Ijarah wa iqtina* adalah perjanjian antara pemberi sewa dan penyewa bahwa diakhir 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 ditangan bank. Namun dalam praktik di bank syariah, biasanya sewa awal nasabah sudah mengikatkan diri untuk membeli barang tersebut kepada atau pihak bank menghibahkannya kepada nasabah. Hal tersebut bergantung pada perhitungan besarnya jumlah angsuran yang dibayarkan. Hal ini juga didasarkan pada fatwa DSN tentang *ijarah muntahiya bittamlik*, yang 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 pemidahan kepemilikan, baik jual beli atau pembelian dapat dilakukan ketika selesainya akad *ijarah*.<sup>36</sup>
- b. *Ijarah Musyarakah Mutanaqisah* dalam hal ini nasabah hanya memiliki sebagian dana yang diperlukan untuk membeli asset tersebut. Untuk menutupi kekurangannya, nasabah berharap pada bank untuk menyediakan sisa dana untuk

---

<sup>36</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan,...*, hlm. 272

mencukupi seluruh dana yang diperlukan untuk membeli asset itu. Dengan cara membuat perjanjian *musyarakah* dengan bank.<sup>37</sup>

- c. *Ijarah* Multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh nilai manfaat atas suatu barang atau jasa, misalnya jasa berupa pelayanan pendidikan, ketenagakerjaan, kesehatan dan kepariwisataan.<sup>38</sup>

#### D. 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*.<sup>39</sup>

##### 1. Rukun *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul antara lain dengan menggunakan kalimat : *al-ijarah*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*. Adapun menurut *jumhur*, rukun *ijarah* ada empat yaitu:<sup>40</sup>

###### a. *Aqidain* (dua orang yang barakad)

Yaitu *ajir* dan *musta'jir*. Dalam sewa menyewa (sewa atas manfaat), *ajir* adalah penyewa dan *musta'jir* adalah yang menyewakan. Sedangkan dalam upah-menupah, *ajir* adalah pekerja atau pemberi jasa dan

<sup>37</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan*,..., hlm. 274

<sup>38</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan*,..., hlm. 275

<sup>39</sup> Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 88

<sup>40</sup> Rechmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Puataka Setia,2001), hlm. 131-134

*musta'jir* adalah pengupah atau penerima jasa. *Ajir* yang bekerja pada seseorang atau beberapa orang tertentu disebut *ajir khas* (pekerja khusus) dan yang bekerja pada orang banyak, tidak terbatas pada orang-orang tertentu disebut *ajir musyarak* (pekerja umum).

b. *Sighat*

Yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijab* dan *qabul*, dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa. *Shigat ijab* dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua orang yang menyewakan suatu barang atau benda.<sup>41</sup>

c. *Manfaat*

Yaitu manfaat yang diterima oleh penyewa. Jika adanya kerusakan berupa sewa barang, maka manfaat berarti nilai guna dari barang tersebut, dan jika akadnya adalah sewa jasa/upah mengupah maka yang dimaksud manfaat adalah pekerjaan yang diberikan oleh pemberi jasa.

Manfaat dari objek yang di *ijarahkan* harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwinah*), seperti menyewa buku untuk dibaca dan menyewa rumah sakit untuk didiami. Atas dasar itu, para fuqaha sepakat menyatakan,

---

<sup>41</sup> Hasbi Ash-Shidqi, *Pengantar Fiqh Muamalah* , (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 27

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.<sup>42</sup>

d. *Ujrah*

Yaitu uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.<sup>43</sup> Biaya sewa sebagai ganti dari manfaat yang diterima oleh penyewa atau upah yang diberikan oleh penerima jasa kepada pemberi jasa.<sup>44</sup>

Dalam KHES pasal 251, rukun *ijarah* ada empat, yaitu pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, benda yang di *ijarahkan* dan akad.<sup>45</sup> Berbeda dengan Fatwa Dewan Syariah

---

<sup>42</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Depok: PT. Raja Grafindo, 2016), hlm. 131

<sup>43</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 1250

<sup>44</sup> Firman Setiawan, *Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Perspektif Hukum Islam*, hlm. 110-111

<sup>45</sup> Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PPHIMM, 2009), hlm. 86

Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000, rukun akad *ijarah* dibagi menjadi tiga yakni:<sup>46</sup>

- 1) *Shigat ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupapernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk yang lain.
  - 2) Pihak-pihak yang berakad: terdiri dari pemberi sewa/pemberi jasa/pengguna jasa.
  - 3) 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*)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan *aqid*, akad dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah 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 berpendapat bahwa kedua orang yang berakad tidak harus mencapai usia *baligh*. Sedangkan menurut Malikiyah, *tamyiz* adalah *syarat* melakukan akad, tetapi *baligh* merupakan salah satu syarat bagi berlakunya kad tersebut. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* terhadap hartanya, namun untuk melaksanakan pengesahannya perlu persetujuan dari walinya.

---

<sup>46</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 96

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

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

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

Adapun syarat untuk sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qud alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*), dan akadnya sendiri.<sup>47</sup> Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1) Ada kerelaan atau 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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ أَمَنُوا لَا  
تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بِيَنْكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا

<sup>47</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Sinar Grafika Offest, 2010), hlm. 321-322

أَنْفُسُكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا

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

2) *Ma'qud Alaih* (objek akad *ijarah*) harus 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 disewakan. Seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas yang dinilai secara kira-kira, sebab dikhawatirkan barang tersebut tidak mempunyai nilai yang berfaedah. Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan benda. Oleh karena itu, mereka melarang pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diperah susunya, sumur untuk diambil airnya dan lain-lain, karena semua itu bukan karena manfaat, melainkan barangnya.<sup>48</sup>

3) Barang yang disewakan dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria syara' dan realita. Maksud dari syarat ini adalah kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa sesuai dengan kegunaannya menurut realita, kriteria dan syara'. Apabila barang tersebut

---

<sup>48</sup> Rahmat Syafi'i, *Fikih Muamalat*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hlm. 122

tidak dapat digunakan sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dibatalkan.

4) Sesuatu yang disewakan itu dapat diserahkan baik barangnya maupun manfaatnya. Maksudnya adalah bahwa tidak sah menyewakan kendaraan yang belum dibeli, atau menyewakan hewan yang terlepas dari pemiliknya, lahan tandus untuk pertanian dan lain sebagainya yang tidak sesuai dengan persetujuan (akad) antara kedua belah pihak. Barang yang akan disewakan harus jelas dan dapat langsung diserahkan kepada pihak penyewa sekaligus dapat diambil kegunaannya.

5) Manfaat dari barang yang disewakan merupakan mubah bukan haram. Kemanfaatan yang dimaksud dengan mubah dan tidak diharamkan adalah kemanfaatan yang tidak ada larangnya dalam *syara'*, kemanfaatan itu tidak sah apabila menyewakan tenaga (orang) dalam hal kemaksiatan.<sup>49</sup>

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

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

1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (aib) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa. Apabila terdapat suatu cacat pada 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

---

<sup>49</sup> Muhammad Ridwan, *Kontruksi Bank Syariah Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007), hlm. 52-53

akan di *carter* rusak atau mogok. Apabila rumah yang disewa 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
- 3) membatalkan akad. Menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal karena adanya *udzur*, selama objek akad yaitu manfaatnya tidak hilang sama sekali.

#### E. Objek atau Manfaat Sewa Menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah disyaratkan kepada barang yang disewakan dengan beberapa syarat yaitu:

1. Hendaknya barang yang menjadi *objek* akad sewa menyewa bisa dimanfaatkan kegunaannya.
2. Hendaknya benda yang menjadi *objek* akad sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa beserta dengan kegunaannya.
3. Manfaat dan benda yang disewakan adalah perkara yang *mubah* (boleh) menurut *syara'* bukan hal yang dilarang.

4. Benda yang disewakan disyaratkan kekal *dzatnya* hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>50</sup>

*Objek ijarah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*. oleh karena itu para ulama *fiqh* sepakat tidak boleh menyewakan seseorang untuk menjadi pembunuh bayaran (membunuh orang lain) dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka *objek* sewa menyewa dalam contoh diatas merupakan menukar maksiat.<sup>51</sup>

#### F. Pelaksanaan Ijarah

Untuk terlaksananya sewa-menyewa harus terpenuhi rukun-rukun dan unsur-unsur sewa-menyewa yaitu harus ada pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dan ada barang atau manfaat yang akan disewakan serta harus ada ikrar *ijab* dan *qabul*.<sup>52</sup>

#### G. Hak dan Kewajiban Pemilik/Penyewa

Akad sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban para pihak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Berikut mengenai hak dan kewajiban para pihak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> H. Haroen Nasrus, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 233

<sup>51</sup> H. Haroen Nasrus, *Fiqh Muamalah*,..., hlm. 233

<sup>52</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 185

<sup>53</sup> Anshori, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Gajah Muda University Press, 2010), hlm. 73

1. Pihak pemilik objek perjanjian sewa menyewa atau pihak dalam menyewakan.
  - a. Ia wajib menyerahkan barang sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
  - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
  - c. Memberikan penyewa manfaat atas barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang.
  - d. Ia berhak atas uang sewa yang besarnya atas sesuai yang telah diperjanjikan
2. Pihak penyewa
  - a. Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak terdapat suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang diprasangkakan berhubungan dengan keadaan.
  - b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
  - c. Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewakan.
  - d. Menerima ganti kerugian, jika terdapat sebuah cacat pada barang yang telah disewakan.
  - e. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.<sup>54</sup>

Dijelaskan pula dalam PP No. 44 Th 1994 bahwasannya hak dan kewajiban pemilik atau penyewa adalah sebagai berikut:

---

<sup>54</sup> Anshori, *Hukum Perjanjian,...*, Hlm. 73

1. Hak pemilik adalah menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan perjanjian (*vide* pasal 6 ayat 1), sedangkan kewajibannya adalah menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan perjanjian (*vide* pasal 6 ayat 2)
2. Hak penyewa yaitu menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah dijanjikan (*vide* pasal 7), sedangkan kewajibannya (termasuk larangannya), antara lain:
  - a) Menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya (*vide* pasal 8 ayat 10)
  - b) Memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian (*vide* pasal 8 ayat 2)
  - c) Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik (*vide* pasal 9 ayat 2)
  - d) Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa seizin tertulis dari pemilik rumah (*vide* pasal 9 ayat 2)
  - e) Menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang telah diperjanjikan (*vide* pasal 10 ayat 1)
  - f) Dalam hal penyewa tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya (*vide* pasal 10 ayat 2).

## H. Berakhirnya Akad Ijarah

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

Para ulama menyatakan bahwa akad *ijarah* akan berakhir apabila<sup>55</sup> :

1. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah sewaan terbakar dan lain sebagainya.
2. Waktu perjanjian berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan ke pemiliknya. Apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya.
3. Karena pembatalan oleh kedua belah pihak yang berakad, sebagaimana pembatalan dalam akad jual beli.
4. Menurut Ulama Hanafiyah berakhirnya akad *ijarah* karena salah satu pihak yang berakad meninggal sebab akad *ijarah* tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal /berakhir dengan dengan wafatnya salah seorang berakad, karena manfaat boleh diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual beli yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad. Dengan meninggalnya salah satu pelaku akad. Hal itu karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki. Selain itu, karena manfaat dalam *ijarah* terjadi setahap demi setahap, sehingga ketika muwarrits (orang yang mewariskan) meninggal maka manfaatnya

---

<sup>55</sup> Al-Zuhaili. 2004, *Al-fiqh al-islami*. Juz 5, Hlm. 3739-3840

- menjadi tidak ada, yang karenanya ia tidak menjadi miliknya dan sesuatu yang tidak dimilikinya mustahil diwariskannya. Oleh karena itu, akad *ijarah* perlu diperbarui dengan ahli warisnya. Akan tetapi, jika wakil dalam akad meninggal, maka *ijarah*-nya tidak batal, karena akad bukan untuk wakil tetapi dia hanya orang yang melakukan akad.
5. Merujuk pada Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X tentang *Ijarah* pasal 253 dinyatakan bahwa: “*Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan dibatalkan berdasarkan kesepakatan*”.

Beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (*fasakh*) sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. Terjadinya *aib* pada barang sewaan, misalnya terjadi kerusakan *objek* sewa menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.
2. Rusaknya barang yang disewakan.
3. Rusaknya barang yang diupahakan (*ma'jur a'laih*).
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan
5. Adanya *uzur*, adapun yang dimaksud dengan *uzur* disini yaitu suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, ada seorang penyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya terbakar atau dicuri orang sehingga menjadi bangkrut. Dengan demikian pihak penyewa

dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa toko yang telah doadakan sebelumnya.<sup>56</sup>

### I. Fatwa DSN Tentang Ijarah

Sehubungan dengan ini fatwa DSN MUI yang berkaitan dengan akad *ijarah* harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *ijarah*, yang terdapat dalam Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*.<sup>57</sup>

Pertama : Rukun dan syarat *ijarah*

1. *Shigat ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pertanyaan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk yang lain.
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/ pengguna jasa.
3. Objek akad *ijarah*, yaitu: manfaat barang dan sewa, dan 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 dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syaria'ah.

---

<sup>56</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Hlm. 76

<sup>57</sup> Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), Hlm.148

5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan 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 menggunakan sesuai kontrak. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil)

- b) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari pengguna yang dibolehkan, bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, maka ia tidak betanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban yang dimilikinya atau jika terjadi adanya perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Berdasarkan objeknya, *ijarah* terdiri atas: 1. *Ijarah* dimana objeknya manfaat dari barang, seperti sewa rumah, sewa mobil dan sebagainya. 2. *Ijarah* dimana objeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang bseperti pengacara, jasa konsultan, buruh, dosen, jasa guru dan sebagainya.

Pendapat yang diterima dari transaksi *ijarah* disebut *ujrah*. *Al-ujrah* adalah imbalan yang diperjanjikan dan dibayar oleh pengguna manfaat sebagai imbalan atas manfaat yang diterimanya. Aplikasi *ijarah* dalam perbankan dijelaskan sebagai berikut:

1. Jika diterapkan dalam perbankan Islam, maka bank Islam bertindak sebagai *muajjir* (pemberi sewa) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*).
2. Dalam praktik perbankan Islam tahapan ideal *ijarah* antara lain sebagai berikut:
  - a) Nasabah menjelaskan kepada bank bahwa dia ingin menyewa suatu aset dan mampu membawa sewa secara periodik.
  - b) Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan aset itu ke nasabah.
  - c) Bank membeli atau menyewa aset yang dibutuhkan oleh nasabah.

- d) Bank membuat perjanjian *ijarah* dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan aset tersebut untuk dimanfaatkan.
  - e) Nasabah membayar sewa setiap bulan dengan jumlah yang sudah disepakati.
  - f) Bank melakukan penyusutan terhadap aset. Biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba rugi.
  - g) Di akhir masa sewa, nasabah mengembalikan aset tersebut ke pada bank.
3. Sub-lease / *ijarah muwazy*
- a) Menyewakan barang kepada pihak ketiga, hukumnya dibolehkan apabila pemilik barang mengizinkannya. Apabila pemilik aset tidak mengizinkan, maka penyewaan kepada pihak ketiga tidak diperbolehkan.
  - b) Seringkali nasabah membutuhkan kontrakan rumah atau toko, gedung, sedangkan mereka tidak mampu membayar *ujrahnya* dimuka sekaligus, tetapi secara cicilan perbulan mereka mampu. Nasabah tersebut dapat menghubungi bank Islam untuk mendapatkan pembiayaan se3wa rumah tersebut.
  - c) Bank Islam dan BMT dapat menjadikan konsep ini sebagai produk. Dengan cara, bank menyewa sebuah aset, kemudian menyewakannya kembali kepada nasabah secara cicilan. Prosesnya ialah setelah negoisasi, bank Islam menyewa aset tersebut misalnya Rp. 10 juta setahun. Selanjutnya, bank menyewakan kembali kepada nasabah Rp. 1.000.000 perbulan. Dengan demikian bank mendapat margin sewa sebesar Rp. 2 juta.

- J. Implementasi Ijarah Pada Lembaga Keuangan Syariah
1. Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh.
  2. Objek sewa meliputi: properti, alat transportasi, alat-alat berat, pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan dan lain-lain.
  3. Spesifikasi obyek sewa
    - a) Jumlah, ukuran dan jenis obyek sewa harus diketahui jelas serta tercantum didalam akad.
    - b) Obyek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain guna untuk kepentingan nasabah.
    - c) Obyek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayarn sewa dan jangka waktunya.
  4. Pemilik sewa (bank)
    - a) Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas dan kuantitas barang sewa serta ketetapan waktu penyediaan barang sesuai dengan kesepakatan.
    - b) Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewa oleh nasabah.
  5. Penyewa (nasabah)
    - a) Nasabah dilarang menyakan kembali barang yang telah disewanya.
    - b) Nasabah wajib menjaga keutuhan barang sewa.
  - c) Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena perjanjian atau kelalaian nasabah.
  6. Sewa (*ujrah*)

- a) Nasabah membayar *ujrah* harus sesuai dengan kesepakatan
- b) Besarnya sewa (*ujrah*) harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan prosentase.
- c) Besarnya sewa dapat ditinjau sesuai dengan kesepakatan.
- d) Apabila periode pembayaran nasabah kurang dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan secara proposisional sesuai jangka waktu.
- e) Apabila objek sewa bukan milik bank , maka pendapatan bank merupakan selisih antara harga perolehan sewa dengan harga sewa.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> DR. Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), Hlm. 131-133

## BAB III

### GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN AKAD IJARAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN BMT TAYU ABADI PATI

#### A. Profil KSPPS BMT Tayu Abadi

1. Sejarah Singkat Berdirinya BMT Tayu Abadi Pati  
Baitul Mall Wa Tamwil Tayu Amanah Berkah Adil merupakan singkatan dari BMT Tayu Abadi yang bermula dari konsep ide oleh beberapa orang dalam sebuah forum, lalu muncul pemikiran untuk membentuk sebuah lembaga keuangan syariah, alhamdulillah keinginan baik tersebut mendapat sambutan yang beragam salah satunya sambutan baik dari masyarakat dan sebagian lagi pesimis akan keberhasilan konsep tadi. BMT Tayu Abadi berdiri pada bulan Juni 2006 dengan modal dari anggota yang terkumpul sebanyak Rp. 50.000.000,- dengan jumlah pengelola dua orang dengan pangsa pasar pertama adalah para penjual pasar Tayu. Kemudian resmi berbadan hukum pada bulan Agustus 2007 dengan akta pendirian Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) yang disahkan oleh Menteri Koperasi dan UMKM dengan badan hukum Nomor 241/BH/XIV.17/VIII/2007.

Kemudian pada tanggal 14 Desember 2015 pemerintah mengeluarkan regulasi baru yang berkaitan dengan perubahan Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) menjadi Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah

(KSPPS)<sup>59</sup>, seiring dengan hal tersebut BMT Tayu Abadi melakukan perubahan Nama menjadi Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Mall Wa Tamwil Tayu Amanah Berkah Adil, yang disingkat dengan KSPPS BMT Tayu Abadi. Seiring berkembangnya waktu, KSPPS BMT Tayu Abadi pada tahun 2018 telah memiliki satu kantor pusat dan dua kantor cabang kas pelayanan. Sedangkan alamat kantor pusat KSPPS BMT Tayu Abadi beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 379 Desa Sambiroto Tayu Pati dan dua kantor kas pelayanan yang beralamat di Mojo Jalan Tayu Jepara Km. 20 Mojo Cluwak Pati dan Margoyoso Jalan Ronggokusumo Sekarjalak Margoyoso Pati.<sup>60</sup>

## 2. Visi dan Misi KSPPS BMT Tayu Abadi Pati

Dalam menjalankan teknis operasional untuk memantapkan langkah dan menguatkan tujuan. Tentu saja KSPPS BMT Tayu Abadi mempunyai visi dan misi tersendiri. Adapun visi dan misi tersebut adalah:

### a. Visi

Menjadikan koperasi simpan pinjam dan pembiayaan syariah yang berpegang teguh pada prinsip keamanahan, keberkahan, keadilan yang terpercaya, terbesar dan terbaik.

### b. Misi

1) Memasyaratkan koperasi syariah kepada seluruh lapisan masyarakat

---

<sup>59</sup>Permen Nomor 16/Per/M.KUKM/IX/ 2015 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Oleh Koperasi.

<sup>60</sup>Rukhmawati, Manager Simpanan & Personalia, wawancara oleh peneliti, 8 Juni 2023.

- 2) Mensejahterakan seluruh anggota dan pengelola
  - 3) Berpartisipasi di dalam meningkatkan perekonomian masyarakat
  - 4) Menjadikan koperasi sebagai soko guru perekonomian Indonesia.<sup>61</sup>
3. Operasional
- Berdasarkan visi dan misi tersebut, maka KSPPS BMT Tayu Abadi menjalankan operasional lembaga atas landasan prinsip syariah dan berjiwa koperasi, sehingga dikembangkan hubungan kemitraan berdasarkan nilai kebersamaan dan keadilan dengan anggota. Sistem bagi hasil merupakan sistem yang dijalankan yaitu bentuk mitra usaha bersama antara KSPPS BMT Tayu Abadi dengan anggota untuk menghasilkan keuntungan semaksimal mungkin. Dari keuntungan tersebut akan dibagi hasilkan berdasarkan partisipasi usaha dan rasa keadilan.<sup>62</sup>

#### 4. Struktur Organisasi KSPPS BMT Tayu Abadi

Dalam suatu lembaga atau organisasi pasti terdapat sebuah struktur organisasinya, organisasi dalam BMT menunjukkan adanya garis wewenang dan tanggung jawab, serta cakupan pekerjaan di masing-masing bidang yang dimiliki. Struktur ini mempunyai peran penting agar tidak terjadi benturan pekerjaan serta untuk memperjelas fungsi dan peran masing-masing bagian dalam organisasi yang sedang dijalankan. Struktur organisasi BMT hampir sama dengan koperasi yang lainnya, yaitu:

- a. Rapat Anggota Tahunan, yang terdiri dari: Dewan Pengawas Syariah, Pengurus dan Pengawas

---

<sup>61</sup>Rukhmawati, Manager Simpanan & Personalia, wawancara oleh peneliti, 8 Juni 2023.

<sup>62</sup>Browsur KSPPS BMT Tayu Abadi Kabupaten Pati tahun 2023

- b. General Manager, yang terdiri dari: Manager Simpanan & Personalia, dan Manager Pembiayaan dan Koordinator.
- c. Pimpinan Cabang, terdiri atas: Marketing, Teller dan Administrasi.

Keterangan :

- 1) Rapat anggota tahunan, dilaksanakan setiap satu tahun sekali, yang dihadiri oleh semua anggota atau perwakilannya. Rapat anggota tahunan ini merupakan kekuasaan tertinggi dalam sistem manajemen BMT dan berhak memutuskan : pengesahan atau perubahan, pemilihan, penetapan anggaran pendapatan, penetapan visi dan misi organisasi, pengesahan laporan pertanggung jawaban pengurus tahun sebelumnya, pengesahan rancangan progam kerja tahunan.
- 2) Dewan Pengawas Syariah (DPS) bertugas memberikan nasihat kepada pengelola mengenai hal-hal yang berkaitan dengan aspek syariah, mengesahkan produk-produk yang akan dijalankan oleh pengelola, serta menerima laporan kegiatan usaha dan perkembangan lembaga keuangan syariah sekurang-kurangnya satu kali dalam setahun dari pengurus.
- 3) Pengurus bertugas menyelenggarakan rapat anggota, menyelenggarakan rapat koperasi, serta mengajukan rancangan kerja dan rencana anggaran pendapatan dan belanja (RAPB) koperasi.
- 4) Pengawas bertugas melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijakan dan pengelolaan koperasi yang dilakukan oleh pengurus.
- 5) General manager bertugas memiliki tanggung jawab kepada seluruh bagian bidang kegiatan yang memimpin beberapa bagian kepala cabang.

- 6) Manager simpanan dan personalia bertugas mengontrol keluar masuknya simpanan serta melakukan perencanaan dan pengarahan terhadap karyawan.
- 7) Manager pembiayaan dan koordinator cabang bertugas menerima dan menolak pembiayaan yang masuk baik dari kantor pusat maupun dikantor kas pembantu.
- 8) Staf RT & SDM bertugas mengatur penggunaan sarana kantor, pemeliharaan dan perawatan barang-barang milik kantor.
- 9) Pimpinan cabang bertugas memimpin kantor kas pembantu disuatu daerah yang telah ditugaskan.
- 10) Staf pembiayaan bertugas menangani anggota pembiayaan baik yang lancar maupun bermasalah.
- 11) Marketing bertugas menawarkan produk yang kita keluarkan kepada para anggota baik simpanan maupun pembiayaan.
- 12) Teller bertugas melakukan pelayanan transaksi kepada anggota yang datang ke kantor baik yang hendak menabung maupun melakukan pengambilan simpanan.
- 13) Administrasi bertugas melakukan penyiapan yang berkaitan dengan proses pembiayaan.<sup>63</sup>  
Adapun struktur organisasi yang ada di KSPPS Tayu Abadi adalah sebagai berikut:
  - a. Dewan Pengawas Syariah (DPS):
    - 1) KH Habib Kholil, Lc
    - 2) H. Dedi Lesmana, Lc
  - b. Pengurus  
Ketua : Kunarto, S.Pd  
Sekretaris: Eko Srianto, AMK

---

<sup>63</sup>Rukhmawati, Manager Simpanan & Personalia, wawancara oleh peneliti, 8 Juni 2023, Pukul. 16.40

Bendahara: Drs. Murdaka, Apt

c. Pengawas

Koordinator : H. Sutrisno, ST. MM

Anggota: Rukmawati

Rukanto

d. Pengelola

B. Produk-produk KSPPS BMT Tayu Abadi Tayu

Berikut beberapa jenis produk layanan yang ada di KSPPS BMT Tayu Abadi Pati yang ditawarkan kepada nasabah, yang berupa produk simpanan atau tabungan dan produk pembiayaan diantaranya<sup>64</sup> :

1. Produk Simpanan/Tabungan, sebagai berikut:
  - a. Simpanan berhadiah dan Barokah (SI BERKAH), merupakan simpanan yang disetorkan setiap bulan sekali dalam nominal dan jangka waktu tertentu dan diakhir periode biasanya biasanya semua anggota akan mendapatkan hadiah berupa barang. Adapun ketentuannya sebagai berikut:
    - 1) Setoran rutin setiap bulan
    - 2) Ada jangka waktu tertentu
    - 3) Penerimaan uang simpanan pada saat jatuh tempo
    - 4) Semua anggota yang tidak membayar 3 kali berturut-turut akan kehilangan kesempatan untuk mendapatkan hadiah.
  - b. Simpanan refresing Hati (SI REHAT), merupakan simpanan yang disetorkan setiap bulan, ada jangka waktu dan semua anggota akan mendapatkan hadiah wisata. Adapun ketentuannya sebagai berikut:
    - 1) Setoran rutin setiap bulan
    - 2) Ada ketentuan jangka waktu

---

<sup>64</sup>Hasil Dokumentasi KSPPS BMT Tayu Abadi Pati, pada tanggal 8 Juni 2023, Pukul 10.00 WIB

- 3) Uang akan diterima kembali pada saat jatuh tempo
  - 4) Semua peserta mendapatkan hadiah wisata.
- c. Simpanan untuk qurban (SI QURBAN), merupakan simpanan yang disetorkan tiap bulan dan hanya bisa diambil pada saat menjelang hari raya Idhul Adha. Ketentuannya sebagai berikut:
- 1) Setoran minimal RP. 100.00,- setiap bulan
  - 2) Bagi hasil kompetitif setiap bulan
  - 3) Hanya bisa diambil pada saat menjelang hari raya qurban.
- d. Simpanan Amanah (SIAM), merupakan simpanan yang bertujuan untuk meringankan angsuran anggota setiap bulan, besarnya setoran disesuaikan dengan jumlah angsuran anggota.
- e. Simpanan Sukarela Lancar (SIRELA), merupakan simpanan yang disetorkan setiap hari dan bisa diambil sewaktu-waktu selama kas buka. Adapun ketentuannya sebagai berikut:
- 1) Setoran awal minimal Rp. 5. 000,- dan setoran selanjutnya minimal Rp. 2. 000,-
  - 2) Bebas menyetor dan menarik dana setiap saat pada jam kas buka
  - 3) Bagi hasil kompetitif setiap bulan.
- f. Simpanan Pelajar dan masa depan (SIPENAMAS), merupakan simpanan yang bisa disetorkan setiap hari namun jangka waktu pengambilan hanya bisa diambil 1 tahun sekali pada saat kenaikan kelas. Ketentuannya sebagai berikut:
- 1) Setoran minimal Rp. 25.000,- per bulan
  - 2) Jangka waktu simpanan minimal 12 bulan atau 1 tahun
  - 3) Mendapatkan bingkisan menarik setiap tahun (pada saat tahun ajaran baru).

## 2. Produk Pembiayaan

Selain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, KSPPS BMT Tayu Abadi juga menyalurkan dana ke anggota dalam bentuk pembiayaan antara lain sebagai berikut:<sup>65</sup>

### a. Pembiayaan dengan *akad murabahah*

Pembiayaan *murabahah* yaitu akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai laba. Penjual adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*syakhsiyah I'tibariyah*).<sup>66</sup> Di KSPPS BMT Tayu Abadi pembiayaan *murabahah* biasanya diperuntukkan untuk kebutuhan pembelian barang, baik berupa barang modal, alat produksi, bahan baku, maupun kebutuhan barang konsumtif. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai, maupun dengan cara mengangsur untuk jangka waktu yang telah disepakati.

### b. Pembiayaan dengan *akad musyarakah*

Pembiayaan *musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontibusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. Bentuk kerjasama yang diterapkan yaitu, dimana para pihak yang terlibat sama-sama berkonribusi dalam hal permodalan maupun pengelolaan usaha.

---

<sup>65</sup>Browsur KSPPS BMT Tayu Abadi Kabupaten Pati tahun 2023.

<sup>66</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, " NO: 111/DSN-MUI/ IX/2017, Akad Jual Beli Murabahah, (19 September 2017).

Pembagian hasil yang diperoleh dari kegiatan usaha dibagikan kepada para pihak yang terlibat seuatu kesepakatan yang telah dilakukan diawal.

c. Pembiayaan dengan *akad ijarah*

Pembiayaan melalui *ijarah* yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang tersebut.<sup>67</sup> Pola pembiayaan yang diterapkan di BMT Tayu Abadi yaitu dengan menyewakan suatu barang/jasa untuk digunakan manfaatnya oleh anggota dengan jumlah imbalan yang dibayarkan anggota kepas KSPPS BMT Tayu Abadi pembiayaan *ijarah* dapat digunakan untuk sewa usaha, sewa kendaraan, sewa tenaga kerja dan lain sebagainya.

C. Pelaksanaan Akad Ijarah pada Produk Pembiayaan di KSPPS BMT Tayu Abadi Pati

Pembiayaan dengan *akad ijarah* merupakan salah satu usaha yang dilakukan guna membantu nasabah yang mengalami kendala dalam pembayaran sewa. *Ijarah* merupakan produk finansial berbasis jual beli karena menurut konsep keuangan islam *ijarah* yaitu jual beli, yang diperjual belikan adalah manfaat dari barang tersebut. Dalam pelaksanaan produk pembiayaan *akad ijarah* di KSPPS BMT Tayu Abadi, BMT memberikan pembiayaan *ijarah* kepada anggota yang mengajukan pembiayaan sebagian besar

---

<sup>67</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, No: 09/DSN-MUI//IV/2000 , Pembiayaan Ijarah, (13 April 2000).

dipergunakan untuk upah pegawai, sewa ruko dan pendidikan.<sup>68</sup>

Ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu harus mengandung serah terima (*ijab qobul*). Adapun syaratnya ada yang menyangkut obyeknya dan ada pula yang menyangkut subyeknya yang dapat dirinci sebagai berikut:

### 1) Syarat Obyek Akad

Telah ada pada waktu akad diadakan. Barang yang belum terwujud tidak boleh dijadikan obyek akad, dengan pengecualian pada akad salam (yaitu akad yang didahului dengan pemesanan). Dapat menerima hukum akad para *fuqaha* sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat menerima hukum akad tidak dapat menjadi obyek akad. Dapat ditentukan dan diketahui Dalam kontek ini para *fuqaha* sudah sepakat, dan peranan *urf* (adat kebiasaan) sangat penting untuk menentukan apakah syarat kejelasan suatu obyek akad itu sudah terpenuhi atau belum, dapat diserahkan pada waktu akad terjadi.

### 2) Syarat subyek akad

Pertama, Tidak menyalahi hukum hukum syariah yang disepakati adanya Perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian

---

<sup>68</sup>Hasil wawancara penulis dengan Bapak Kuntoyo selaku General Manager BMT Tayu Abadi,m 08 Juni 2023, Pukul 10.00 WIB

yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum, makaperjanjian diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

Kedua, Harus sama ridha dan ada pilihan, bahwa dalam sebuah perjanjian harus didasari pada kesepakatan para pihak secara bebas dan sukarela, dan didalamnya tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Ketiga, Harus jelas dan gamblang yaitu apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari. Dengan demikian pada saat pelaksanaan / penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu. Sebuah perjanjian harus jelas apa saja yang menjadi

obyeknya, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat didalam perjanjian.<sup>69</sup>

Sebelum dilakukan kontrak pembiayaan *akad ijarah* dengan nasabah, KSPPS BMT Tayu Abadi terlebih dahulu melakukan analisis kepada calon nasabah dengan cara menilai karakter atau calon nasabah, kemampuan calon nasabah dalam keahliannya dalam bidang usaha, menilai modal yang dimiliki nasabah dengan cara menganalisis posisi keuangannya dimasa sekarang dan masa yang akan datang dan yang terakhir yaitu dengan melakukan penilaian proyek usaha yang dimiliki oleh nasabah. Ketika semua analisis sudah terpenuhi maka BMT akan menyetujui pembiayaan yang akan dilakukan. Adapun prosedur pengajuan pembiayaan *ijarah* yaitu:

- a. Menjadi anggota KSPPS BMT Tayu Abadi
- b. Foto copy ktp suami istri 2 lembar
- c. Foto copy Kartu Keluarga 2 lembar
- d. Cek fisik nomor angka dan mesin (untuk agunan sepeda motor)
- e. Foto copy BPKB dan STNK masing-masing 2 lembar
- f. Foto copy sertifikat 2 lembar
- g. Bersedia disurvei.

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

---

<sup>69</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: GadjahMada University Press, 2010, hlm. 24-30.

1. Memeriksa apakah nasabah yang mengajukan pembiayaan belum pernah mendapatkan surat peringatan (SP).
2. Jika belum pernah mendapatkan surat peringatan (SP) nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan.
3. Jika nasabah sudah pernah mendapatkan surat peringatan (SP) nasabah perlu di survey kembali untuk mendapatkan pembiayaan.
4. Melakukan identifikasi nasabah melalui pihak ketiga (tetangga, teman, rekan seprofesi, saudara, orang tua, ketua RT setempat dan sebagainya).
5. Berdasarkan identifikasi tersebut, maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewawancara pemohon yang meliputi:
  - a. Kondisi usaha
  - b. Sistem manajemen dan keuangan
  - c. Faktor-faktor yang mempengaruhi siklus produksi dan prospeknya
6. Melakukan pendataan terhadap barang maupun memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan kemudahan dalam penjualan.
7. Memeriksa barang bergerak meliputi:
  - a. Keaslian BPKB dan STNK
  - b. Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin
  - c. Kondisi fisik
  - d. Taksiran harga
  - e. Kemudahan penjualan status kepemilikan

8. Melakukan transaksi atau taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha.
9. Hasil tersebut dimuat dalam laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan/ proposal Ketentuan pemeriksaan berkas meliputi:
  - a. Memeriksa analisis usaha dan menggolongkan atau mengelompokkan pembiayaan berdasarkan model angsuran.
  - b. Menggolongkan atau mengelompokkan berdasarkan sektor yang dibiayai (perdagangan, industri, pertanian, jasa dan lain-lain).
  - c. Menyertakan tanda tangan pada berkas yang sudah diperiksa.
  - d. Memeriksa kelengkapan administrasi.

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

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

- angsuranpokok sebesar estimasi margin keuntungan pada lampiran angsuran yang perinciannya.
5. Kedua belah pihak setuju mengakhiri persetujuan ini,bila pihak nasabah telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan serta kewajiban lainnya kepada BMT.
  6. Guna menjamin kepastian keamanan pembiayaan yang diberikan dan untuk menunjukan kesungguhan serta niat baik dari nasabah, maka nasabah sepakat menyerahkan barang, surat berharga atau benda kepercayaan lainnya.

Dari segi hukumnya bertransaksi dengan sistem *ijarah* adalah suatu hal yang dibenarkan dalam Islam. Keabsahannya juga tergantung pada syarat-syarat dan rukun yang ditetapkan. Adapun rukun yang diterapkan di BMT Tayu Abadi yaitu:

- a. Pihak yang melakukan perjanjian (penjual dan pembeli) Sebagai keabsahan suatu perjanjian (akad) para pihak harus cakap dalam hukum (*ahliyah*) sesuai dengan syarah dan perundang-undangan, serta adanya sikap saling ridho tidak dalam keadaan terpaksa atau dibawah tekanan.
- b. Obyek yang diperjualbelikan  
Objek barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang dilarang (haram), bermanfaat dan tidak menyembunyikan adanya kecacatan dalam barang.
- c. Ijab *qabul* (*shigat*)  
Akad harus dilakukan secara jelas dan dapat dipahami oleh BMT dan anggota, serta dinyatakan dalam akta tertulis.<sup>70</sup>

#### D. Resiko Pembiayaan Ijarah

Pembiayaan ijarah sebenarnya dapat dikatakan lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya,

---

<sup>70</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam* di.,.,. Hlm. 25

karena pembiayaan ijarah mempunyai keistimewaan bahwa untuk memulai kegiatan usaha, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada Lembaga keuangan syariah.

Pembiayaan ijarah ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan ijarah juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan ijarah mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syariah lainnya. Keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada lembaga keuangan syariah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan ijarah lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti mudharabah dan musyarakah.<sup>71</sup>

Perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai obyek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan dari penyewa, maka si yang menanggung resikonya, bukan pemilik mobil (yang menyewakan). Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur. Kemudian jika masih ada salah satu bagian yang tersisa, maka si penyewa dapat memilih

---

<sup>71</sup>Puji Kurniawan, "Analisis Kontrak Ijarah," *Jurnal El Qanun*, Vol. 4, no. 2, 2018, Hlm 198.

berupa pengurangan harga sewa atau membatalkan perjanjian.<sup>72</sup>

Kuasa penyewa atas barang yang disewa dalam ijarah manfaat disewa dalam ijarah manfaat dianggap sebagai kekuasaan sebagai amanah (*yad amanah*). Oleh karena itu, dia tidak mengganti barang yang rusak ditangannya kecuali disebabkan oleh pelanggaran atau kelalaian dalam menjaganya. Pemanfaatan barang diatur oleh ketentuan akad, sesuatu yang disyaratkan dalam akad dan kebiasaan yang berlaku.

Terdapat risiko yang kemungkinan dapat terjadi dalam pembiayaan ijarah adalah sebagai berikut:

1. Default, nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja;
2. Rusak, asset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh LKS;
3. Berhenti, nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, LKS harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Adapun resiko atas pembiayaan yang bermasalah pada akad ijarah yaitu tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan, ujrah, atau bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati dalam akad pembiayaan antara BMT Tayu Abadi Pati dengan nasabah. Semakin besar jumlah pembiayaan yang bermasalah, maka semakin besar jumlah dana cadangan yang harus disediakan oleh pihak BMT sehingga dapat

---

<sup>72</sup>Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, Hlm 418.

mengurangi modal yang dimiliki oleh BMT Tayu Abadi Pati.<sup>73</sup>

Manajemen risiko sangat penting dalam bank syariah guna untuk mengurangi setiap tekanan risiko. Risiko pada produk Ijarah ini dapat disebabkan oleh nasabah yang tidak membayar biaya sewa dengan sengaja, sementara objek sewa masih dimanfaatkan oleh penyewa (nasabah). Objek yang biasanya disewakan pada ijarah multijasa ini adalah pemanfaatan atas tenaga orangnya, yang kemudian mendapatkan ujrah (imbalan). Atau dengan kata lain pembiayaan dengan prinsip sewa atas hak guna atau manfaat.

Risiko lainnya juga disebabkan oleh risiko asset fisik seperti aset Ijarah yang rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah.

Hal ini sangat mempengaruhi profit yang akan diterima oleh pihak lembaga dan pihak lembaga juga akan mengalami risiko kerugian. Oleh karena itu, dibutuhkan adanya manajemen risiko pada lembaga syariah salah satunya pada BMT Tayu Abadi Pati.

Berdasarkan pengumpulan data awal peneliti pada BMT Tayu Abadi Pati, peneliti melihat ada kejanggalan dalam produk yang ditawarkan oleh pihak BMT Tayu Abadi Pati. Seperti nasabah yang melakukan penunggakan pembiayaan terhadap produk yang telah diberikan oleh pihak BMT Tayu Abadi Pati. Peneliti melihat bahwa nasabah tersebut sudah beberapa kali diperingatkan oleh pihak BMT Tayu Abadi Pati untuk melakukan cicilan pembiayaan, tetapi nasabah tersebut tidak menanggapi apa yang telah diperingatkan, sehingga nasabah tersebut dipanggil oleh pihak BPRS untuk

---

<sup>73</sup>Hasil Penelitian dengan Agus Riyanto, General Manager BMT Tayu Abadi Pati, 08 Juni 2023 Pukul. 11.00 WIB

diberikan pilihan melanjutkan pembiayaan atau disita jaminan dari Nasabah.

Lembaga syariah harus memiliki sistem manajemen risiko dengan segala tindakan pencegahan untuk meminimalisir risiko yang ditimbulkan dari penyaluran produk Ijarah dan produk pembiayaan lainnya sehingga bank dapat menghasilkan profit yang optimal. Lembaga syariah umumnya memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau yang disebut manajemen risiko. Penerapan manajemen risiko sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) PBI NO. 13/23/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum syariah ataupun Bank Pembiayaan Rakyat Syariah mencakup:<sup>74</sup>

- a. Pengawasan aktif dewan komisaris, direksi, dan dewan pengawas syariah;
- b. Kekurupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit manajemen risiko;
- c. Kekurupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko serta sistem informasi manajemen risiko;
- d. Sistem pengendalian intern yang menyeluruh.

Penerapan Manajemen Risiko yang baik akan menghasilkan usaha yang relatif lebihstabil dan menguntungkan, tidak hanya bagi pihak lembaga tetapi juga bagi nasabah yang mendapatkan produknya. Karena pada akhirnya usaha yang berjalan dengan baik dapat memperbaiki suatu perekonomian, mengurangi tingkat

---

<sup>74</sup> Meli Yuliza, Nurul Hak dan Herlina Yustati, "Implementasi Manajemen Risiko berdasarkan PBI No. 13/23/PBI/2011 Studi: Produk Ijarah Multijasa pada PT. BPRS ADAM kota Bengkulu", *Journal Baabu Al-ilmi*, Vol. 6 No. 2, 2021, Hlm. 6

kemiskinan dan tingkat pengangguran karena berperan serta dalam membuka lapangan pekerjaan.

Selain itu, untuk meminimalisir resiko maka masing-masing pihak harus melaksanakan sesuai dengan hak dan kewajibannya. Hak-hak dan kewajiban-kewajibannya yaitu:

1. Hak Pemilik barang:
  - a. Berhak atas biaya sewa yang telah disepakati dengan penyewa.
  - b. Berhak menyita barang-barang perabot rumah penyewa apabila penyewa wanprestasi, seperti tidak membayar biaya sewa.
  - c. Berhak meminta ganti rugi kepada penyewa apabila karena kelalaian penyewa menimbulkan kerusakan atas barang miliknya.
  - d. Berhak membatalkan perjanjian, apabila pihak penyewa menyalahgunakan barang yang disewakannya.
2. Kewajiban Pemilik barang:
  - a. Menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa.
  - b. Menjamin penyewa bahwa barang yang disewakan itu tidak akan ada tuntutan dari pihak lain selama masa persewaan berlangsung.
  - c. Dalam kurun waktu sewa-menyewa, pemilik barang harus melakukan perbaikan-perbaikan pada barang-barang yang disewakan, kecuali perbaikan yang kecil-kecil, yang merupakan kewajiban si penyewa.
3. Hak penyewa
  - a. Berhak menerima dan memakai barang yang telah disewakan oleh pemilik barang.
  - b. Berhak menuntut pemilik barang apabila ia mendapat tuntutan dari pihak lain karena, misalnya, ternyata barang tersebut bukan pemilik menyewa.

- c. Berhak meminta pemilik barang untuk melakukan perbaikan perbaikan barang yang rusak bukan karena kelalaianya.
  - 4. Kewajiban penyewa
    - a. Membayar biaya sewa yang telah disepakati dengan pemilik.
    - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga barangnya tetap dapat dipakai sebagaimana manfaatnya.
    - c. Tidak mengalihkan barang yang disewanya kepada pihak lain tanpa izin pemilik barang yang disewakan.
    - d. Melakukan perbaikan-perbaikan yang kecil terhadap barang yang disewanya.
  - E. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah di BMT Tayu Abadi Pati
- Berikut adalah data nasabah pembiayaan *ijarah* BMT Tayu Abadi Pati pada tahun 2023, yaitu:

No	Nama Anggota /Nasabah	Tanggal Realisasi Akad	Jangka Waktu/ Bulan	Jenis Pendanaan	Jumlah Pinjaman
1.	Agung Supriadi	3/13/2023	18	Pinjam Tunai	3000000
2.	Agung Supriadi	7/21/2023	24	Pinjam Tunai	10000000
3.	Agus Mianto	8/23/2023	6	Pinjam Tunai	3500000
4.	Ahmad Kamil	7/26/2023	6	Pinjam Tunai	10000000
5.	Ahmat Bahrudin	1/16/2023	18	Pinjam Tunai	6000000
6.	Azimatul Ulya	3/22/2023	6	Pinjam Tunai	5000000
7.	Budiyani Slamet	3/14/2023	24	Pinjam Tunai	5000000
8.	Depi Susilo	7/20/2023	6	Pinjam Tunai	3000000
9.	Diah Dewi Kusdiarti	8/14/2023	24	Pinjam Tunai	8000000
10.	Dwi Kristanto	5/9/2023	36	Pinjam Tunai	10000000
11.	Dyah Suwartini ngtyas	7/21/2023	36	Pinjam Tunai	30000000
12.	Endang Kiswati	8/8/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
13.	Eni Sulistyani ngsih	2/21/2023	10	Sewa Kendaraan	-
14.	Era Susanti	8/8/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
15.	Farida Sari	7/12/2023	10	Pinjam Tunai	1500000
16.	Febri Setiawan Widodo	5/26/2023	36	Pinjam Tunai	30000000

17.	Hariyanti	6/13/2023	6	Pinjam Tunai	7000000
18.	Husnu Nihayah	5/23/2023	10	Pinjam Tunai	2000000
19.	Jani	1/25/2023	36	Pinjam Tunai	50000000
20.	Jarwadi	6/26/2023	6	Pinjam Tunai	25000000
21.	Jijin Irawan	6/20/2023	10	Sewa kios	-
22.	Joko Santoso	7/13/2023	10	Pinjam Tunai	1500000
23.	Jumadi	5/5/2023	12	Pinjam Tunai	4000000
24.	Karjono	8/22/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
25.	Kasmiati	4/4/2023	10	-	-
26.	Kastini	1/12/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
27.	Kumariyah	1/4/2023	36	Pinjam Tunai	70000000
28.	Lilik Mas`Udah	5/17/2023	12	Pinjam Tunai	5000000
29.	Mahmud Su`Udi	7/11/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
30.	Masjud Mulyono	5/25/2023	6	Pinjam Tunai	2000000
31.	Masrifah	7/4/2023	10	Pinjam Tunai	1500000
32.	Masyfu`Ah	6/9/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
33.	Mu`Alim	5/17/2023	6	Pinjam Tunai	2500000

34.	Muklisin	7/14/2023	48	Pinjam Tunai	15000000
35.	Nina Rahmawarini	2/3/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
36.	Noor Istiqomah	3/8/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
37.	Nur Diana Malichah	2/8/2023	12	Pinjam Tunai	5000000
38.	Pujiningsih	6/22/2023	10	Pinjam Tunai	2000000
39.	Rubiatin	7/11/2023	10	Pinjam Tunai	2000000
40.	Sholihah	4/12/2023	10	Pinjam Tunai	2000000
41.	Siti Zulaiyah	7/18/2023	10	Pinjam Tunai	1500000
42.	Sri Eko Wati	1/26/2023	60	Pinjam Tunai	15000000
43.	Sri Suyati	8/2/2023	6	Pinjam Tunai	10000000
44.	Subi`Atun	2/7/2023	10	Pinjam Tunai	1500000
45.	Subroto	2/7/2023	6	Pinjam Tunai	3000000
46.	Suharso	8/22/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
47.	Sulistiyorini	4/4/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
48.	Sulthonul Huda	8/11/2023	60	Pinjam Tunai	15000000
49.	Sumariyatun	8/8/2023	10	Pinjam Tunai	10000000
50.	Supari	3/3/2023	6	Pinjam	20000000

				Tunai	
51.	Supartini	4/27/2023	3	Pinjam Tunai	10000000
52.	Supatmi	7/20/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
53.	Suprihati	3/28/2023	18	Pinjam Tunai	6000000
54.	Suprihatin	2/2/2023	10	Pinjam Tunai	2000000
56.	Surahman	2/1/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
57.	Sutiah	3/3/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
58.	Suyitno	6/6/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
59.	Ujang Majun	1/6/2023	12	Pinjam Tunai	5000000
60.	Ulil Hidayah	6/21/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
61.	Warjiyem	8/15/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
62.	Wiji Kurnianti	7/25/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
63.	Zulaichah	7/12/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
64.	Ahmad Ainur Rofiq	2/9/2023	10	Pinjam Tunai	1500000
65.	Al Alamin	2/21/2023	12	Sewa alat	4000000
66.	Andy Panji Suyasa	8/22/2023	10	Pinjam Tunai	1000000
67.	Anis	2/8/2023	12	Pinjam	4000000

	Chofiatin			Tunai	0
68.	Asiyah	8/16/2023	10	Pinjam Tunai	100000 0
69.	Budi Hermawan	5/5/2023	10	Pinjam Tunai	200000 0
70.	Dwi Windarti	7/25/2023	10	Pinjam Tunai	200000 0
71.	Eko Sulistiyanoto	6/6/2023	10	Pinjam Tunai	200000 0
72.	Hanik Aturrosidah	5/23/2023	36	Pinjam Tunai	150000000
73.	Ida Rahmawati	6/21/2023	12	-	-
74.	Imronah	1/6/2023	10	Pinjam Tunai	100000 0
75.	Kardi	3/8/2023	10	Pinjam Tunai	200000 0
76.	Lahkmi Nur Afifah	6/16/2023	12	Pinjam Tunai	400000 0
77.	Lilis Sri Wahyuningsih	2/2/2023	10	Sewa kendaraan	-
78.	Lisia Fatimah	6/5/2023	10	Sewa Kios	100000 0
79.	M.Gufron	3/7/2023	10	1/7/2024	100000 0
80.	Markamah	6/13/2023	10	4/13/2024	200000 0

sumber: Olah data dokumen akad ijarah BMT Tayu Pati

Dari data diatas terdapat beberapa nasabah yang bermasalah dalam melakukan pembiayaan angsuran *ijarah*. Berikut data nama nasabah serta alasan permasalahan pembiayaan *ijarah*:

No	Nama Nasabah	Permasalahan
1.	Azimatul Ulya	Telat bayar
2.	Erni Mirawati	Telat bayar
3.	Supari	Telat bayar
4.	Subroto	Telat bayar
5.	Sulthonul Huda	Telat bayar
6.	Suyati	Telat bayar
7.	Musri`Ah	Telat bayar
8.	Selamet / Rubiah	Telat bayar
9.	Sholekah	Telat bayar
10.	Ahmad Ainur Rofiq	Telat bayar

Berdasarkan data diatas, penulis melakukan wawancara terhadap ke-4 responden tersebut untuk memperoleh alasan terjadinya permasalahan pembiayaan *ijarah*. Responden pertama Azimatul Ulya, membenarkan bahwa pembayaran pinjaman *ijarah* terlambat sekitar 3 bulan lamanya. Telatnya pembayaran disebabkan karena pendapatan

selama 3 bulan dari hasil penjualan toko kelontong hanya cukup untuk biaya makan sehari-hari saja.<sup>75</sup>

Responden kedua Erni Mirawati, juga membenarkan bahwa telah telat melakukan pembayaran pinjaman *ijarah* selama 3 bulan. Hal ini dikarenakan kios usahanya sedang sepi jadi tidak ada biaya untuk melakukan pembayaran pinjaman.<sup>76</sup>

Responden ketiga Supari, membenarkan bahwa responden telat melakukan pembayaran pinjaman selama 1 bulan dengan alasan biaya pembayaran cicilan telah digunakan untuk kebutuhan yang lebih mendesak. Karena adanya kebutuhan mendesak tersebut mengakibatkan uang yang disediakan untuk membayar cicilan harus digunakan untuk kebutuhan tersebut.<sup>77</sup>

Responden keempat Subroto, juga membenarkan bahwa responden telah telat bayar selama 5 bulan dengan alasan pendapatan responden perbulan tidak sebanding dengan cicilan yang harus dibayarkan setiap bulannya. Pihak responden mengatakan sudah meminta keringanan dari pihak BMT Tayu Abadi Pati agar bisa dikurangi jumlah pembayaran perbulannya dan diberi perpanjangan jangka waktu pembayaran.<sup>78</sup>

Responden kelima Sulthonul Huda, dalam wawancara responden membenarkan bahwa telah telat melakukan pembayaran selama 5 bulan. Telatnya pembayaran dikarenakan usaha yang responden jalankan sudah tidak berjalan lagi dalam artian usaha yang dijalankan sudah

<sup>75</sup>Hasil Penelitian dengan Azimatul Ulya, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 13Juni 2023, Pukul 14.00 WIB

<sup>76</sup>Hasil Penelitian dengan Erni Mirawati, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 10 Juni 2023 Pukul 14.00 WIB

<sup>77</sup>Hasil Penelitian dengan Supari, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 10 Juni 2023, Pukul 11.45 WIB

<sup>78</sup>Hasil Penelitian dengan Subroto, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 10 Juni 2023, Pukul 15.00 WIB

bangkrut dan tidak ada pendapatan yang dihasilkan untuk membayar cicilan tersebut.<sup>79</sup>

Responden Keenam Suyati, dalam wawancara yang dilakukan oleh penulis, Suyati mengatakan telah telat melakukan pembayaran angsuran selama kurang lebih 2 bulan dengan alasan dana yang seharusnya disiapkan untuk pembayaran angsuran terpakai untuk keperluan berobat secara rutin selama 2 bulan karena sedang sakit.<sup>80</sup> Responden ketujuh Musri'ah, dalam wawancara responden mengatakan bahwa responden telat melakukan pembayaran cicilan selama 1 bulan dengan alasan banyaknya kebutuhan yang mendesak sehingga uang untuk cicilan terpakai untuk memuhi kebutuhan lainnya.<sup>81</sup>

Pembiayaan bermasalah menjadi suatu hal yang sering terjadi pada lembaga pembiayaan. Pembiayaan bermasalah pada akad ijarah paralel yang terjadi di BMT Tayu Abadi Pati disebabkan beberapa faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang berasal dari dalam lembaga. Dalam hal ini faktor internal menjadi salah satu penyebab pembiayaan bermasalah pada akad ijarah paralel yang berasal dari BMT Tayu Abadi Pagi. Adapun beberapa faktor internal tersebut diantaranya sebagai berikut:

1. Sumber Daya Manusia (Pegawai);

Karena SDM tidak sebanding dengan banyaknya nasabah, akibatnya tidak semua nasabah dilayani sesuai SOP ketika melaksanakan akad ijarah karena keterbatasan pegawai.

2. Sistem BMT;

---

<sup>79</sup> Hasil Penelitian dengan Sulthonul Huda, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 10 Juni 2023, Pukul 08.00 WIB

<sup>80</sup> Hasil Penelitian dengan Suyati, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 14 Juni 2023, Pukul 13.00 WIB

<sup>81</sup> Hasil Penelitian dengan Musri'ah, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 14 Juni 2023, Pukul 12.30 WIB

Aktivitas yang ada di BMT Tayu Abadi Pati baik tabungan maupun pembiayaan sejatinya sudah diatur di standar operasional prosedur (SOP). Akan tetap ditemukan beberapa hal yang tidak sesuai prosedur. Salah satu contohnya petugas memberikan ACC pada saat akad ijarah nasabah yang akan melakukan pembiayaan tanpa melihat latar belakang nasabah.

Penulis mencoba melakukan wawancara kepada 4 nasabah yang bernama Nur Yahya<sup>82</sup>, Rina Umriyatun Nikmah<sup>83</sup>, Anis Chofiatin<sup>84</sup>, Millya Khotijah dan hasilnya yaitu beberapa nasabah mengatakan ketika mengajukan pembiayaan untuk pertama kali ada yang ditanya latar belakang dan disurvei serta ada yang tidak. Padahal melihat latar belakang nasabah termasuk salah satu prosedur yang wajib dilakukan dalam pembiayaan. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwasannya kurang memaksimalkan sistem BMT/SOP juga menjadi salah satu faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada pembiayaan ijarah.<sup>85</sup>

### 3. Kurangnya pengawasan.

Pengawasan yang dilakukan pihak BMT kepada nasabah pembiayaan multi guna tanpa agunan dengan akad ijarah dinilai kurang intensif dan tidak dilakukan secara terus menerus. Dalam SOP BMT Tayu Abadi Pati pembiayaan disetujui oleh BMT dan dilakukan pencairan, pihak BMT wajib melakukan pengawasan kepada mitra dan memastikan pembiayaan selesai dan

---

<sup>82</sup> Hasil Penelitian dengan Nur Yahya, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 10 Juni 2023, Pukul 16.00 WIB

<sup>83</sup> Hasil Penelitian dengan Rina Umriyatun Nikmah, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 11 Juni 2023.

<sup>84</sup> Hasil Penelitian dengan Anis Chofiatin, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 11 Juni 2023.

<sup>85</sup> Hasil Penelitian dengan Millya Khotijah, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 10 Juni 2023.

berjalan lancar. Hal ini berdasarkan wawancara yang penulis lakukan kepada nasabah yang bernama Sri Endah Wati yang pada intinya nasabah mengatakan bahwasannya pengawasan dilakukan pada saat pencairan pembiayaan dan tidak terdapat pemberitahuan ketika waktu pembayaran.<sup>86</sup>

Ketika terjadi telat pembayaran, pihak BMT baru melakukan pemberitahuan setelah terlambat 3 bulan berturut-turut. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwasannya pengawasan yang dilakukan pihak BMT kepada nasabah belum intensif sehingga menjadi salah satu faktor penyebab banyaknya pembiayaan bermasalah. Padahal pengawasan merupakan salah satu upaya penting untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah yang terjadi.

Adapun beberapa faktor eksternal tersebut diantaranya sebagai berikut:

1. Adanya kesengajaan nasabah untuk menunda-nunda pembayaran

Kesengajaan nasabah dalam melakukan pembayaran terhadap pihak bank sehingga tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah sepakati, hal tersebut menyebabkan terjadinya penunggakan peminjam dikarenakan kelalaian pihak nasabah dalam proses pengembalian pembiayaan dan menyebabkan bermasalah bagi pihak bank.

2. Terjadinya penurunan keuangan yang dialami oleh nasabah.

Dalam empat tahun terahir, pembiayaan bermasalah pada pembiayaan multi gunatanpa agunan dengan akad ijarah banyak terjadi pada tahun 2020 dan 2021 sebagai puncaknya. Hal ini merupakan salah satu

---

<sup>86</sup> Hasil Penelitian dengan Sri Endah Wati, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 10 Juni 2023.

dampak pandemic covid-19 yang menyebabkan banyaknya usaha nasabah yang menurun dan banyak pula yang mengalami PHK.

Berdasarkan wawancara salah satu nasabah yang bernama Fitri Nurna Ningsih dapat diketahui bahwasannya pandemic covid-19 membawa dampak kesulitan ekonomi bagi nasabah. Hal ini menyebabkan nasabah tidak dapat melakukan pembayaran angsuran dan terjadi penunggakan sehingga pembiayaan menjadi bermasalah. Oleh sebab itu dapat dinyatakan bahwasannya pandemic covid-19 juga menjadi salah satu faktor eksternal penyebab pembiayaan bermasalah yang terjadi di BMT Tayu Abadi Pati.<sup>87</sup>

3. Usaha yang dijalankan oleh nasabah tidak berjalan dengan semestinya.

Nasabah pada awalnya menerima pembiayaan dari pihak BMT sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati namun pembiayaan tersebut menggunakan untuk kepentingan lainnya sehingga nasabah tidak menaati peraturan yang telah di tetapkan oleh bank.

4. Terjadinya musibah yang menimpa nasabah

Nasabah yang mengalami kegagalan/musibah menyebabkan pendapatan debitur menjadi berkurang yang disebabkan oleh tanggungan beban kerugian. Dalam hal ini, musibah yang menimpa debitur misalnya adanya bencana banjir yang membuat bisnis properti milik Nasabah (debitur) tidak laku, sehingga mempengaruhi kemampuan debitur untuk membayar.

---

<sup>87</sup>Hasil Penelitian dengan Fitri Nurna Ningsih, Nasabah BMT Tayu Abadi Pati, 12 Juni 2023.

## F. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di BMT Tayu Abadi Pati

Dalam suatu perjanjian atau kontrak, seringkali ditemukan sengketa antara kedua belah pihak yang berakad atau biasa dikenal sebagai ciderajanji/wanprestasi. Suatu pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya.<sup>88</sup>

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Adanya kasus pembiayaan bermasalah pada akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati tentunya menjadi permasalahan vital yang harus segera ditangani. Untuk mengatasi permasalahan ini tentu diperlukan penyelesaian yang tepat dan benar-benar diperhatikan mengingat dalam pembiayaan di BMT banyak sekali pihak yang terkait seperti para shahibul maal, nasabah, dan pihak BMT itu sendiri. Mengingat bahwasannya BMT merupakan salah satu lembaga keuangan yang berprinsip syariah, tentu upaya penyelesaian yang terjadi dilakukan dengan mengedepankan prinsip syariah dan kekeluargaan.

Yang pertama penyelesaian secara kekeluargaan yang dilakukan oleh pihak lembaga apabila anggota masih kooperatif. Jika anggota masih dikatakan kooperatif sehingga usaha

---

<sup>88</sup>Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, Hlm. 41.

penyelesaian dilakukan secara damai. Pihak BMT Tayu Abadi Pati melakukan diskusi kepada pihak nasabah mengenai alasan suatu kondisi anggota yang bermasalah, maka selanjutnya pihak BMT menawarkan kepada anggota untuk penyelesaian pemberian, jika anggota tidak dapat menyelesaikan pemberian maka cara penanganan pemberian bermasalah dapat dilakukan dalam bentuk Restrukturisasi berupa rescheduling (penjadwalan kembali), dapat dilakukan dengan mengubah jangka waktu pemberian, jadwal pembayaran (penanggungan, tenggat waktu) dan jumlah angsuran.

Yang kedua penyelesaian dengan cara penyitaan atau penjualan jaminan. Penyelesaian ini dilakukan apabila setelah melakukan pendekatan emosional dengan nasabah dengan mengunjungi nasabah secara langsung tidak menuai hasil serta nasabah tetap tidak melunasi. Setelah berbagai upaya penyelesaian yang dilakukan tidak berhasil dan surat peringatan telah dikirimkan sebanyak tiga kali, pihak BMT melakukan sita jaminan nasabah.

Penyelesaian dilakukan dalam bentuk peringatan, jika dalam surat peringatan tidak kunjung dilakukan maka pihak lembaga akan melelang objek jaminan. Tentu yang melakukan melalui kantor lelang, sehingga tidak ada kewajiban lembaga untuk menjual objek jaminan, khusus anggota yang tidak mengindahkan peringatan. Jika nilai objek nilai barang lelang tersebut lebih besar dari nilai kewajiban maka sisanya akan dikembalikan oleh anggota, tidak semua sisanya menjadi hak BMT, sisanya tersebut akan dimasukan ke rekening yang bersangkutan.

## BAB IV

### ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PENERAPAN AKAD IJARAH DI BMT HARAPAN UMAT PATI

#### A. Produk Pembiayaan Yang Menggunakan Akad Ijarah BMT Tayu Abadi Pati

Kebutuhan ekonomi yang semakin mendesak membuat banyak masyarakat terpaksa melakukan berbagai cara untuk mendapatkan uang, salah satunya dengan cara mengajukan pinjaman kepada lembaga keuangan seperti lembaga atau badan usaha baitul maal tamwil (BMT) maupun lembaga non bank. Namun masih banyak masyarakat yang mengesampingkan tata cara yang benar menurut islam. Mayoritas lembaga keuangan di Indonesia juga terus mengambil keuntungan dari hasil bunga atau riba.

BMT Harapan Umat Pati merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menghimpun dan menyalurkan dana, dan berperan sebagai lembaga amil zakat dengan mengelola zakat infaq dan shadaqoh untuk kesejahteraan masyarakat Pati yang mayoritas berprofesi sebagai petani. Fokus dari BMT Harapan Umat Pati adalah meningkatkan usaha ekonomi dalam mensejahterakan anggota dan masyarakat melalui pemberian pembiayaan. Dalam prosesnya, terdapat berbagai macam akad yang digunakan seperti akad murabahah yang digunakan dalam jual beli, akad mudharabah, ataupun akad ijarah yang merupakan perjanjian yang digunakan

untuk pinjaman kebutuhan, seperti untuk upah pegawai, sewa ruko, dan pendidikan anak.<sup>89</sup>

Di BMT Tayu Abadi, terdapat beberapa produk yang ditawarkan kepada nasabah seperti produk simpanan atau tabungan dan produk pembiayaan. Dalam produk pembiayaan, BMT Tayu Abadi Pati menawarkan pembiayaan kepada masyarakat sekitar dengan menggunakan akad ijarah dalam prosesnya, dimana tujuannya adalah untuk membantu masyarakat atau calon nasabah yang mengalami kendala atau keterbatasan dalam pembayaran sewa.

Akad ijarah sendiri merupakan perjanjian penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang berdasarkan transaksi sewa menyewa<sup>90</sup>. Ijarah bisa termasuk dalam kategori jual-beli karena dalam pelaksanaannya mengandung unsur pertukaran harta yang berkaitan dengan syarat aqid yaitu mengetahui manfaat dan upahnya. Hal tersebut sesuai dengan perkataan Abu Sa'id r.a "Rasulullah saw melarang menyewa pekerja sehingga dijelaskan mengenai upahnya kepadanya." (HR. Ahmad 3/59, 68, 71).<sup>91</sup>

Akad ijarah di BMT Tayu Abadi dilakukan melalui beberapa prosedur. Mulai dari pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah, analisis pada calon nasabah mengenai latar belakang,

---

<sup>89</sup> Hasil wawancara penulis dengan Agus Riyanto selaku General Manager BMT Tayu Abadi, 08 Juni 2023.

<sup>90</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, No: 09/DSN-MUI//IV/2000 , Pembiayaan Ijarah, (13 April 2000).

<sup>91</sup> Sahrani, Sohari, Abdullah, Ruf'ah, 2011. Fiqih Muamalah. Bogor: PT. Gali Indonesia

pekerjaan, dan penghasilan yang didapatkan, dan persetujuan dari pihak BMT. Pengecekan atau analisis kepada calon nasabah secara garis besar bertujuan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam pekerjaannya, dan posisi keuangannya dimasa sekarang ataupun yang akan datang. Pihak BMT Tayu Abadi Pati juga melakukan pengecekan terhadap kelancaran nasabah ketika melakukan pinjaman dengan pihak lain. Jika calon nasabah belum pernah mendapatkan surat peringatan dari pihak lain terkait pinjamannya, maka calon nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan. Namun, jika calon nasabah pernah mendapatkan surat peringatan dari pihak lain terkait pinjamannya, maka BMT Tayu Abadi Pati akan melakukan survey kembali untuk mendapatkan kelayakan pembiayaan pada calon nasabah. Selain melakukan peninjauan langsung kepada calon nasabah, pihak BMT juga akan melakukan peninjauan dengan pihak ketiga seperti tetangga, saudara, atau ketua RT setempat yang kiranya dapat memperkaya informasi terkait calon nasabah, sehingga informasi yang didapatkan mengenai kelayakan calon nasabah lebih akurat. Ketika survey sudah selesai dilakukan dan semua data yang diperoleh sudah sesuai, selanjutnya pihak BMT akan menyetujui dan memproses lebih lanjut mengenai perjanjian yang telah disepakati. Baru setelah itu pihak BMT akan memberikan dana kepada nasabah untuk menyewa barang yang diinginkan nasabah.

Penerapan akad ijarah dikatakan sudah sesuai apabila syarat-syarat dan rukunnya telah dipenuhi. Menurut Jumhur, terdapat empat rukun ijarah, diantaranya aqidain, sighat, manfaat, dan ujrah. Dalam aqidain, terdapat dua orang yang disebut ajir

dan musta'jir. Ajir merupakan orang yang memberikan jasa penyewaan ataupun pemberi upah. Sementara musta'jir merupakan orang yang menggunakan jasa sewa atau pekerja yang berhak menerima upah. Selanjutnya dalam sighthat, terdapat ijab dan qabul yang artinya adalah kedua belah pihak yang melakukan akad baik secara verbal atau bentuk lainnya. Adapun rukun yang ketiga adalah manfaat yang artinya penyewa dapat menerima manfaat dari barang yang disewakan ataupun jasa yang ia kerjakan. Jika seseorang memberikan jasa, maka manfaat yang akan didapat berupa upah. Lalu yang terakhir adalah ujrah, yaitu uang atau sesuatu yang dibayarkan sebagai balas jasa ataupun upah dari tenaga yang telah dikeluarkan.

Selain itu, Akad *ijarah* di BMT Tayu Abadi Pati harus memenuhi subyek dan obyek dari akad yang telah ditetapkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN- MUI/IV/2000. Syarat obyek dan subyek akad *ijarah* BMT Tayu Abadi Pati yaitu:

1. Syarat Objek Akad

Sesuatu yang akan dijadikan objek dalam akad harus telah tersedia pada waktu akad diadakan. Barang yang belum terlihat wujudnya atau belum tersedia di tempat proses terjadinya akad tidak diperbolehkan menjadi objek akad namun dengan pengecualian pada akad salam dimana akad tersebut didahului dengan pemesanan.

2. Syarat Subyek Akad

Pertama, subyek tidak menyalahi hukum-hukum syariah yang disepakati dan apa yang dilakukan oleh para pihak baik saat

melaksanakan perjanjian maupun kedepannya bukanlah perbuatan yang bertentangan atau melanggar hukum syariah. Perjanjian tidaklah sah apabila didalamnya terdapat perilaku yang bertentangan dengan hukum syariah, dan dengan demikian masing-masing pihak tidak memiliki kewajiban untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan kata lain perjanjian yang telah dilakukan akan batal dengan sendirinya.

Kedua, para pihak harus sama-sama ridha dalam pelaksanaannya dan memiliki beberapa pilihan. Karena pada dasarnya, dalam sebuah perjanjian harus didasari pada kesepakatan para pihak secara bebas, sukarela, dan tidak terdapat paksaan didalamnya sehingga perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sah. Sebaliknya, jika salah satu pihak merasa terpaksa dalam melakukan perjanjian yang diadakan, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah.

Ketiga, perjanjian harus jelas, dimengerti, dan tidak ada yang ditutupi oleh para pihak sehingga kedepannya tidak akan menimbulkan terjadinya kesalahpahaman antar para pihak terkait apa yang telah mereka setujui dalam perjanjian. Dengan demikian pada saat pelaksanaan perjanjian, para pihak yang mengadakan perjanjian harus memiliki pemahaman yang sama terhadap isi perjanjian tersebut terkait obyek, hak, dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Jika dilihat dari hasil observasi, akad ijarah yang dilakukan di BMT Tayu Abadi Pati belum memenuhi syarat dan hukum islam karena barang yang dijadikan obyek belum ada saat berlangsungnya akad. BMT Tayu Abadi Pati selaku pemberi sewa belum menyediakan barang yang diinginkan nasabah dan hanya menyediakan dananya saja. Hal tersebut selaras dengan Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/2000 terkait kewajiban para pihak dalam pembiayaan ijarah, meliputi kewajiban LKS sebagai pemberi sewa dalam menyediakan aset yang disewakan, menanggung biaya pemeliharaan aset, dan menjamin apabila terdapat cacat pada aset yang disewakan. Maka dari itu, seharusnya barang sudah disiapkan oleh pihak BMT Tayu Abadi Pati selaku pemberi sewa.

#### B. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah di BMT Tayu Abadi Pati

*Baitul Mall Wa Tamwil* Tayu Amanah Berkah Adil atau yang disingkat menjadi BMT Tayu Abadi Pati pada awalnya didirikan atas ide dari beberapa orang dalam forum dengan modal awal dari anggota yang terkumpul sebanyak Rp. 50.000.000,- kini terus berkembang dalam menjalankan visinya untuk menjadi koperasi simpan pinjam dan pembiayaan syariah yang berpegang teguh pada prinsip keamanahan, keberkahan, keadilan yang terpercaya, terbesar, dan terbaik. Dalam menjalankan operasionalnya, BMT Tayu Abadi Pati melakukan bagi hasil dengan anggotanya untuk menghasilkan keuntungan semaksimal mungkin. Dan keuntungan yang didapatkan nantinya akan dibagi hasilkan berdasarkan partisipasi usaha dan rasa keadilan. Seperti dalam Q.S Al-Maidah ayat 2 yang berisi:

وَالْتَّقُوَيْ أَلْبِرَ عَلَى وَتَعَا وَنُوْا  
الْإِثْمِ عَلَى تَعَا وَنُوْا وَلَا  
إِنَّ اللَّهَ وَاتَّقُوا وَالْعَذْوَانِ  
الْعِقَابِ شَدِيْدُ اللَّهِ

*“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.” (Q.S Al-Maidah: 2)*

Pada dasarnya, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang mengikat antara pihak satu dengan yang lainnya dalam pemanfaatan barang atau jasa selama waktu yang telah ditentukan dengan jumlah pembayaran yang telah disetujui oleh pihak yang menerima sewa (Pasal 1548 KUH Perdata)<sup>92</sup>. Dalam Q.S Al-Maidah ayat 1 tertulis:

أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيُهَا  
بِالْعُقُودِ أَوْفُوا

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu” (Q.S Al-Maidah: 1)*

Sewa menyewa yang merupakan perjanjian mengikat antara parapihak yang telah menyepakati kesesuaian barang dan harganya termasuk dalam perjanjian konsensual. dalam hal ini, barang yang diserahkan ke pihak kedua nantinya bukan untuk dipindah tangankan hak kepemilikannya, melainkan

---

<sup>92</sup> Subekti Tjiptosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), hlm. 273

hanya untuk dinikmati kegunaannya. Seperti yang tertulis dalam HR. Ahmad dan Abu Dawud:

*“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”.* (HR. Ahmad&Abu Dawud)

Seperti di BMT Tayu Abadi Pati yang menyediakan dana untuk dipinjamkan kepada nasabah dan berkewajiban untuk menyediakan barang yang akan dijadikan obyek dalam perjanjian. Hal tersebut termasuk dalam *Ijarah Muntania Bittamleek (IMBT)* yang artinya pemindahan hak milik atas barang yang disewakan pada waktu tertentu. Nasabah hanya bisa menggunakan barang sewaan dalam kurun waktu yang telah ditetapkan dengan jumlah angsuran yang telah disepakati bersama.

Pelaksanaan ijarah di BMT Tayu Abadi Pati juga merujuk pada golongan ijarah manfaat yang dimana para nasabah akan mendapatkan dana pinjaman untuk menyewa barang yang ia butuhkan untuk keberlangsungan usahanya. Uang sewa yang telah ditentukan juga harus melalui kesepakatan bersama dan tidak memberatkan salah satu pihak, sehingga kedua belah pihak sama-sama merasa aman dan nyaman dalam melaksanakan perjanjian tersebut. Hal itu sejalan dengan Q.S An-Nisa ayat 29 didalamnya tertulis:

لَا أَمَنُوا الَّذِينَ يَأْيَهَا  
بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا  
تِجَارَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ

تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ  
بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ أَنْفُسَكُمْ  
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”( Q.S An-Nisa: 29)*

BMT Tayu Abadi Pati pada dasarnya berusaha untuk selalu meringankan beban masyarakat sekitar dengan program yang ada. Namun, BMT Tayu Abadi Pati hanya menyediakan pinjaman uang kepada nasabah untuk akhirnya digunakan dalam penyewaan barang yang dibutuhkan. Hal tersebut jelas bahwa BMT Tayu Abadi Pati tidak menyediakan barang yang akan dijadikan obyek akad dimana seharusnya barang telah tersedia pada waktu akad dilaksanakan. Hal tersebut menjadikan BMT Tayu Abadi Pati belum dapat dikatakan telah memenuhi syarat obyek akad. Sebagaimana dalam hadist dijelaskan:

*“Jangan menjual sesuatu yang tidak ada padamu” (HR. Tarmidzi).*

Jelas dikatakan dalam Hadist Riwayat Tarmidzi bahwa dalam melakukan jual-beli lebih baik jika barang yang akan dibeli telah tersedia di lokasi akad. Dengan kata lain, kedua belah pihak telah mengetahui kondisi dan kelayakan barang yang akan diperjual belikan sehingga nantinya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Seperti

tercantum dalam syarat subyek akad yaitu harus disertai rasa ridha dan terdapat pilihan. Hal tersebut juga sesuai dengan perkataan Hakim bin Hizam r.a:

*“Aku berkata kepada Rasulullah: “Ya Rasulullah, seorang laki-laki menemuiku dan ingin aku menjual sesuatu yang tidak ada padaku, bolehkah aku menjualnya kepadanya di pasar?” lalu Rasulullah SAW menjawab: “Janganlah menjual sesuatu yang tidak ada padamu”.*

Barang yang tidak ada saat transaksi dan tidak bisa diserahterimakan secara syar’i dan secara fisik, maka tidak sah untuk diperjualbelikan karena tidak memenuhi syarat obyek akad.<sup>93</sup>

Setelah akad berlangsung, masing-masing pihak berkewajiban untuk memenuhi segala isi perjanjian yang telah disepakati ketika akad telah dilakukan dan perjanjian telah dijalankan. Namun, dari hasil observasi pada BMT Tayu Abadi Pati masih banyak nasabah yang tidak menjalankan perjanjian sebagaimana mestinya. Nasabah melakukan penunggakan pembiayaan dengan berbagai macam alasan seperti sulitnya perputaran modal, sepinya usaha yang dijalankan, banyak keperluan mendesak terkait pendidikan dan biaya hidup sehari-hari, usaha yang bangkrut, terkena musibah, dan sebagainya.

Menanggapi permasalahan tersebut, pihak BMT sudah melakukan upaya berupa pemberian teguran dan peringatan kepada nasabah yang menunggak pembiayaan terhadap produk yang telah diberikan, namun dari pihak nasabah tidak menanggapi secara terbuka mengenai peringatan

---

<sup>93</sup> Syaikh Salim bin ‘Ied al-Hilali, Ensiklopedi Larangan Menurut AlQur'an dan As-Sunnah, (Bogor, Pustaka Imam Syafi'i, 2006), hlm. 281

tersebut, sehingga selanjutnya pihak BMT akan memanggil nasabah yang menunggak untuk diskusi mengenai kelanjutan pembiayaan. Pihak BMT Tayu Abadi Pati akan memberikan pilihan kepada nasabah untuk segera melanjutkan pembiayaan atau jaminan nasabah akan disita.

Setelah dilakukan observasi lebih lanjut, terdapat beberapa faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di BMT Tayu Abadi Pati terbagi menjadi 2 yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Jumlah SDM yang kurang di BMT Tayu Abadi, sistem BMT yang kurang mengikuti SOP, dan kurangnya pengawasan menjadi faktor internal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Jumlah SDM yang kurang di BMT Tayu Abadi, sistem BMT yang kurang mengikuti SOP, dan kurangnya pengawasan menjadi faktor internal penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Hal tersebut diperkuat dengan hasil wawancara pada salah satu nasabah yang mengatakan bahwa tidak semua nasabah dilakukan pengecekan atau survey kelayakan sehingga banyak yang sebenarnya kurang layak mendapat pinjaman, namun berhasil lolos pada tahap analisis.<sup>94</sup> Adapun faktor eksternalnya adalah kesengajaan nasabah dalam menunda pembayaran, penurunan keuangan nasabah, usaha nasabah yang tidak berjalan semestinya, dan nasabah yang tertimpa masalah.

Untuk menindaklanjuti permasalahan tersebut, pihak BMT Tayu Abadi Pati melakukan upaya penyelesaian yang didasari dari sifat kooperatif nasabah. Jika nasabah kooperatif, maka selanjutnya

---

<sup>94</sup> Wawancara dengan Millya Khotijah, Nasabah BMT TayuAbadi Pati, 10 Juni 2023.

akan diselesaikan dengan cara diskusi untuk melakukan penjadwalan ulang terkait jangka waktu dan jumlah angsuran hingga mencapai kata mufakat. Namun, jika nasabah tidak kooperatif, pihak BMT akan melakukan penyitaan atau penjualan jaminan yang akan dilakukan oleh kantor lelang. Jika nilai jual lebih besar daripada jumlah pinjaman, maka sisa dari penjualan akan dikembalikan pada nasabah. Sesuai dengan Q.S Al-Baqarah ayat 280 yang tertulis:

إِلَى فَنَظِرَةٍ عُسْرَةٍ ذُو كَانَ وَإِنْ  
خَيْرٌ تَصَدَّقُوا وَإِنْ ۝ مَيْسَرَةٍ  
تَعْلَمُونَ كُنْتُمْ إِنْ لَكُمْ

“Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui. ( Q.S Al-Baqarah: 280)

Dengan adanya problem yang terjadi di dalam penerapan akad *ijarah* yang terjadi di dalam BMT Tayu Abadi Pati sesungguhnya berdasarkan prinsip berakhirnya akad *ijarah* dalam hukum Islam telah menunjukkan berhentinya akad yang mengikat kedua belah pihak. Hal ini dikarenakan dalam ketentuan apabila terjadi sebab-sebab tertentu termasuk berupa tidak ditepatinya perjanjian yang telah disepakati sebab kelalaian dari nasabah maka si pemilik barang berhak memutuskan akad. Perihal bagaimana dengan tunggakan seperti yang telah ada di dalam BMT Tayu Abadi Pati maka jika merujuk kepada Q.S Al-Baqarah ayat 280 seperti tersebut di atas, ungkapan bahwa jika memberikan jalan bagi orang yang berada dalam

kesukaran adalah suatu keutamaan. Namun demikian, hal ini tetap harus dimusyawarahkan untuk menghasilkan mufakat yang adil.

Selain itu, secara keseluruhan pembiayaan dengan akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati sesuai dengan ketentuan dalam hukum Islam. Hal ini dikarenakan arena sesuai dengan syarat subyek maupun syarat obyek akad ijarah. Syarat obyek adalah syarat di mana obyek barang yang diakadkan jelas keberadaanya dan tidak mengandung unsur *gharar*. Selain itu, Objek akad *ijarah* adalah berupa manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah. Dalam BMT Tayu Abadi obyek dalam hubungan akad *ijarah* adalah berupa sewa barang dan sewa tenaga kerja atau jasa untuk diambil manfaatnya. Barang yang disewakan untuk diambil manfaat jelas keberadaannya yaitu berupa kendaraan, sewa unit usaha, dan sewa tenaga kerja.

Beigutpun dengan rukun-rukun *ijarah* yang terdiri dari *aqidain* (Dua orang yang berakrat), *shigat* (adanya *ijab qabul*), manfaat, dan *ujrah* atau pemberian upah sebagai alat pertukaran atas manfaat yang telah diambil dari jasa atau barang yang disewa. Adanya dua orang yang berakrat dibuktikan dengan adanya nasabah yang telah melalui prosedur keanggotaan serta prosedur permohonan pinjaman atau sewa yang telah disepakati. Unsur kesepakatan yang menjadi bagian penting dalam setiap akad hukum Islam ini termuat dalam rincian mekanisme dan peraturan bagi nasabah yang dimiliki oleh BMT Tayu Abadi. *Shigat* atau adanya *ijab qabul* yang juga menandakan kesepakatan dan kerelaan juga termuat dalam mekanisme peraturan yang berupa penandatanganan kesepahaman dan perjanjian tentang

akad ijarah yang dimiliki oleh BMT Tayu Abadi, hal ini juga meguatkan bukti terlaksananya rukun *aqadain*.

Untuk rukun terpenuhinya atau diambilnya manfaat dari barang yang disewa atau pinjaman yang diambil oleh nasabah (*aqid*) dapat dilihat dari seleksi pembiayaan yang bisa diambil manfaatnya oleh *aqid*. Sebelum dilakukan kontrak pembiayaan *akad ijarah* dengan nasabah, KSPPS BMT Tayu Abadi terlebih dahulu melakukan analisis kepada calon nasabah dengan cara menilai karakter atau calon nasabah, kemampuan calon nasabah dalam keahliannya dalam bidang usaha, menilai modal yang dimiliki nasabah dengan cara menganalisis posisi keuangannya dimasa sekarang dan masa yang akan datang dan yang terakhir yaitu dengan melakukan penilaian proyek usaha yang dimiliki oleh nasabah. Ketika semua analisis sudah terpenuhi maka BMT akan menyetujian pembiayaan yang akan dilakukan. Dalam mekanisme pembiayaan dengan sistem *ijarah* dalam BMT Tayu Abadi Pati adalah berupa sewa usaha, biaya untuk pendidikan, biaya untuk Kesehatan, dan sewa kendaraan. Rukun terakhir yaitu berupa *ujrah* atau imbalan atas jasa dan barang yang diberikan adalah adanya pembayaran di setiap bulan dengan mekanisme jatuh tempo yang diterapkan oleh BMT Tayu Abadi Pati.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan seluruh pembahasan mengenai pelaksanaan akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati yang dilatarbelakangi dari hasil observasi langsung oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati dilakukan dengan beberapa tahapan mulai dari pengajuan pembiayaan dari calon nasabah, lalu analisis calon nasabah oleh pihak BMT mengenai latar belakang dan kesanggupan calon nasabah selama proses pembiayaan, dan survei singkat dengan tetangga, kerabat, dan orang-orang disekitar calon nasabah untuk memastikan bahwa informasi yang didapatkan dari calon nasabah adalah benar adanya. Jika analisis kepada calon nasabah sudah sesuai dan memenuhi kriteria, kemudian pihak BMT memberikan pinjaman pembiayaan kepada nasabah untuk menyewa barang yang diinginkan
2. Dalam perspektif hukum islam, pelaksanaan akad ijarah di BMT Tayu Abadi Pati belum sepenuhnya sesuai dengan rukun dan syarat ijarah karena saat akad berlangsung, pihak BMT Tayu Abadi Pati selaku pemberi sewa tidak menyediakan barang yang akan dijadikan sebagai objek akad dan hanya

menyediakan uang sebagai dana pembiayaan untuk nasabah menyewa barang yang dibutuhkannya.

## B. SARAN

1. Pihak BMT Tayu Abadi Pati. Penulis menyarankan agar seluruh petugas dapat lebih disiplin dalam mengikuti SOP sehingga dapat meminimalisir permasalahan seperti tunggakan angsuran nasabah yang kiranya kurang layak mendapatkan biaya pendanaan.
2. Pihak BMT tayu Abadi. Dapat mengkaji lebih dalam mengenai syarat dan rukun ijarah menurut hukum islam sehingga penerapannya bisa lebih baik dan lebih sesuai dengan syariat islam. BMT Tayu Abadi Pati sebaiknya juga lebih memperluas Kerjasama dengan Lembaga-lembaga penyedia barang atau jasa sehingga BMT Tayu Abadi Pati dapat memenuhi kebutuhan nasabah atas suatu barang atau jasa ketika akad ijarah dilaksanakan.
3. Calon nasabah BMT Tayu Abadi Pati. diharapkan dapat bekerja sama dalam kelancaran pembiayaan sehingga dalam proses pengajuan pembiayaan selanjutnya akan tetap dipermudah oleh pihak BMT Tayu Abadi Pati dan para pihak akan sama-sama diuntungkan.

### C. PENUTUP

Puji syukur kehadirat Allah SWT. atas nikmat dan karunianya yang sangat berlimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam tidak lupa penulis haturkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang telah membawa jalan kebenaran bagi umat manusia. Tentunya dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, masukan, dan bimbingan dari berbagai pihak yang senantiasa memberikan dukungan bagi penulis untuk menyelesaikan penelitian ini. Untuk itu, dalam kesempatan ini izinkan peneliti mengucapkan terimakasih. Penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Maka, 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, Manan. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2012.
- Agus, Waluyo Nur. "Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah". *Jurnal Ekonomi Islam La-Riba*. Vol. 1 No. 2. 2007.
- al-Hilali, Syaikh Salim bin 'Ied. *Ensiklopedi Larangan Menurut AlQur'an dan As-Sunnah*. Bogor: Pustaka Imam Syafi'i.
- Al-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*.
- Ascarya. *Akad dan Produk Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Husada. 2007.
- Dewan Syari'ah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*. Jakarta: Erlangga. 2014
- Dewan Syariah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga. 2014.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. N0: 111/DSN-MUI/ IX/2017. Akad Jual Beli Murabahah. 2017.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. No: 09/DSN-MUI/IV/2000 . Pembiayaan Ijarah. 13 April 2000
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. No: 09/DSN-MUI/IV/2000 . Pembiayaan Ijarah. 2000

Herdiansyah, Haris. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Salemba Humanika 2012.

Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing. 2006.

Kautsar, Riza Salman. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Jakarta: Akademia Permata. 2012.

Meli Yuliza. Nurul Hak dan Herlina Yustati. “Implementasi Manajemen Risiko berdasarkan PBI No. 13/23/PBI/2011 Studi: Produk Ijarah Multijasa pada PT. BPRS ADAM kota Bengkulu”. *Journal Baabu Al-ilmi*. Vol. 6 No. 2. 2021.

Misbah, Abidin. “Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijarah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Mitra Harmoni Semarang”. Skripsi. Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang. 2011

Muhammad, Ramdhan. *Metode Penelitian* . Surabaya : Cipta Media Nusantara. 2021.

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

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.

Nurul, Qamar. *Metode Penelitian Hukum*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn). 2017.

Pahrudin, Ahmad. “Analisis Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Ijarah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah

Pekerja Pos Indonesia". Konsentrasi Perbankan Syariah Progam Studi Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. 2014.

Puji Kurniawan. "Analisis Kontrak Ijarah." *Jurnal El Qanun*. Vol. 4. no. 2. 2018.

Sodik, Ali dan Sandu Siyoto. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing. 2015.

Solihah, Mar'atus Ajeng. "Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa Dalam Perspektif Hukum Islam (studi pada BMT Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)". Skripsi. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga. 2014.

Sutrisno, Hadi. *Metode Research*. Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM. 1987.

Wawancara Agus Riyanto. General Manager BMT TayuAbadi Pati. 08 Juni 2023.

Wawancara Rukhmawati. Manager Simpanan & Personalia. wawancara oleh peneliti. 8 Juni 2023.

Yuniasih, Tri. "Pembayaran Bemasalah Pada Akad Ijarah Di BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto (Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)". Skripsi. Fakultas IAIN Purwokerto. 2020.

**LAMPIRAN**

*Dokumentasi Wawancara bersama nasabah*



*Dokumentasi Wawancara bersama nasabah*



Wawancara dengan personalia KSPPS BMT Tayu Abadi Pati



Wawancara dengan personalia KSPPS BMT Tayu Abadi Pati

## **BIODATA PENULIS**

Nama : Dwys  
Amini  
Tempat/ Tanggal Lahir : Pati, 12  
April 1999  
Alamat : Ds. Ringinharjo Rt. 02/ Rw. 04  
Kec. Tlogowungu Kab. Pati  
Jenis kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Jenjang Pendidikan :  
1. MI Khoiriyyah Guwo : Tahun Lulus 2011  
2. MTs Daarul Ulum : Tahun Lulus 2014  
3. MA Raudlatul Ulum Guyangan : Tahun Lulus 2017  
4. Fakultas Syariah dan Hukum UIN  
Walisongo Semarang Angkatan 2017

Demikian biografi penulis ini dibuat dengan  
sebenarnya dan semoga dapat digunakan  
sebagaimana mestinya.