

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pengertian Pembiayaan Ijarah Multijasa dan Karakteristik Ijarah Multijasa

##### 1) Pengertian Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syari'ah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti Financing atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.<sup>1</sup>

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.<sup>2</sup>

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dibagi menjadi dua, yaitu :

- a) Pembiayaan Produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti kata luas, yaitu peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

---

<sup>1</sup> Muhammad, 2005, Manajemen Bank Syari'ah, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, hal. 304

<sup>2</sup> Rifaat Ahmad Abdul Karim, "The impact of the basle Capital Adequacy Ratio Regulation on the Financial Strategy Of Islamic Banks" 7-8 April 1995, Jakarta.

- b) Produksi konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut Keperluannya, pembiayaan produktif dibagi menjadi dua, yaitu:

- a) Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:
  - (a) Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi, dan
  - (b) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan dari suatu barang
- b) Pembiayaan Investasi yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.<sup>3</sup>

Dalam hal pembiayaan ini bank menerapkan pembiayaan konsumtif untuk penerapannya di akad ijarah multijasa.

## 2) Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

### a) Tujuan Pembiayaan

Tujuan Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai nilai-nilai islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati untuk

---

<sup>3</sup> Sistem pembiayaan Bank syariah bab XIV

menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan.<sup>4</sup>

b) Fungsi Pembiayaan

Keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya:

1. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan nasabah
2. Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional
3. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.<sup>5</sup>

Cara pengawasan Pembiayaan yang dilakukan:

1. Kunjungan ke lokasi usaha nasabah (on the spot)
2. Laporan berkala yang disampaikan nasabah (on desk)
3. Riview atas fasilitas pembiayaan nasabah

---

<sup>4</sup> Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz, 2009, Manajemen Operasional Bank Syariah, Cirebon: STAIN Press., hal 68

<sup>5</sup> Ibid

### 3) Pembiayaan Menurut Jangka Waktu

- 1) Pembiayaan jangka waktu pendek, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- 2) Pembiayaan jangka waktu menengah, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun
- 3) Pembiayaan jangka waktu panjang, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

### 4) Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan langkah untuk realisasi pembiayaan di lembaga keuangan. Beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh pengelola LKS, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pendekatan Jaminan, yaitu bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
- 2) Pendekatan Karakter, yaitu bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah
- 3) Pendekatan kemampuan pelunasan, yaitu bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil
- 4) Pendekatan dengan study kelayakan, yaitu bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam

5) Pendekatan fungsi-fungsi bank, yaitu bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga intermediasi keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.<sup>6</sup>

Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pejabat pembiayaan dilembaga keuangan syariah dimaksudkan untuk menilai kelayakan calon peminjam, menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan peminjam mengembalikan pembiayaan yang dipinjam, menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan dan menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak. Setelah tujuan analisis dirumuskan maka selanjutnya dapat menentukan pendekatan-pendekatan yang akan digunakan untuk menganalisis pembiayaan.

#### 5) Pengamanan pembiayaan

Langkah yang dilakukan untuk mengendalikan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

##### 1. Sebelum Realisasi

Dalam tahap ini sesuai dengan persetujuan nasabah, bank menutup asuransi dan atau pengikatan agunan (jika diperlukan). Setelah itu baru pembiayaan dapat dicairkan

##### 2. Setelah Realisasi

Setelah tahap ini, bank selanjutnya memelihara dan memantau pembiayaan. Pada awal pencairan, bank mengarahkan pada

---

<sup>6</sup> Ibid

pembiayaan yang diajukan nasabah dalam permohonannya dan jangan sampai lari dan terjadi hal-hal diluar kesepakatan.<sup>7</sup>

#### 6) Pengertian Ijarah

Secara etimologi ijarah juga disebut juga al-ajru (upah) atau al-‘iwadh (ganti). Atau Ijarah juga upah, sewa, jasa, atau imbalan.

Sedangkan menurut istilah syara’ adalah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia seperti sewa menyewa dan mengontrak atau menjual jasa, dan lain-lain.<sup>8</sup>

Menurut Fatwa DSN, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>9</sup>

#### 7) Pengertian Multijasa

Multijasa terdiri dari dua kata, yaitu kata multi yang berarti banyak, bermacam-macam dan kata jasa berarti perbuatan yang berguna atau bernilai bagi orang lain, bermanfaat. Jadi multijasa adalah suatu perbuatan atau manfaat yang bermacam-macam gunanya bagi orang lain.

Pembiayaan multijasa adalah suatu kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dalam akad ijarah, dalam penyaluran jasa

---

<sup>7</sup> Ibid

<sup>8</sup> Nazir, Habib dan Hasanudin, Muhammad 2008, Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah, Bandung, Kafa publishing

<sup>9</sup> Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat, dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI,BI, 2001 hal. 55

keuangannya antara lain: penyaluran pelayanan jasa kesehatan, pendidikan, dan lain-lain. Dalam pemberian pembiayaan multijasa ini, bank syari'ah akan memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau fee (upah) menurut kesepakatan di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan presentase.<sup>10</sup>

Pembiayaan Multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah, baik perbankan maupun non perbankan kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.<sup>11</sup> Pembiayaan multijasa merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, kesehatan, dan pernikahan.

Akad ijarah Multijasa adalah akad yang digunakan dalam pembiayaan untuk jasa selain jual beli dan bagi hasil usaha.<sup>12</sup>

#### 8) Dasar Hukum Pembiayaan Multijasa

Pada zaman Rasulullah telah diperbolehkan peminjaman atas seseorang, seperti yang terdapat dalam QS. al-Baqarah (2) ayat 23

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

بِالْمَعْرُوفِ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

<sup>10</sup> Fatwa DSN-MUI N0 44./DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa

<sup>11</sup> Serambi Indonesia, "Hukum Transaksi Pembiayaan Multijasa", artikel diakses pada 20 April 2014 dari [www.serambinews.com](http://www.serambinews.com)

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Kas Mijen Bapak Dadan Herdhian

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

Menurut Ibnu Katsir, sebagaimana dikutip dalam Undang-undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah, dikatakan bahwa jika kedua orang tua sepakat untuk menyusukan anaknya kepada orang lain, maka diperbolehkan sepanjang mereka mau untuk menunaikan upah atau pembayaran yang baik atau patut kepada orang tersebut. Hal ini menunjukkan adanya jasa yang diberikan dan adanya kewajiban melakukan pembayaran yang patut atas jasa yang diterima.<sup>13</sup>

Firman Allah QS. al-Qashash (28) ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

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

---

<sup>13</sup> Ahmad Kamil dan M. Fauzan *Kitab Undang-undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah*, (Jakarta:Kencana 2007), cetakan pertama, edisi pertam, hal.843



### 9) Ketentuan Fiqh Muamalat Mengenai *Ijarah*

*Ijarah* berarti upah, sewa, jasa, imbalan.<sup>14</sup> Dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada *ijarah* objek transaksinya adalah manfaat jasa. Penggunaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa karena pembiayaan ini di maksudkan untuk memenuhi kebutuhan akan jasa. Oleh karena akad jual beli atas benda dibolehkan, maka sudah seharusnya boleh pula akad *ijarah* atas manfaat.”<sup>15</sup>

### 10) Rukun dan syarat *Ijarah*

- 1) Mu'jir dan Musta'jir yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. Mu'jir adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada mu'jir dan musta'jir adalah baligh, berakal, cakap, dan saling meridhai.
- 2) Shigat ijab Kabul antara Mu'jir dan Musta'jir, ijab qabul sewa menyewa dan upah- mengupah,

---

<sup>14</sup> AH.Azharudin Lathif, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2005), hal 120

<sup>15</sup> Serambi Indonesia.Op.cit

- 3) Ujrah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah,
- 4) Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:
  - a) Hendaklah barang yang menjadi obyek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
  - b) Hendaklah benda-benda yang obyek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
  - c) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara', bukan hal yang dilarang (diharamkan).
  - d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal hingga waktu ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>16</sup>

#### 11) Karakteristik dan ketentuan umum dalam pembiayaan Ijarah Multijasa

Dalam hal ini karakteristik dan ketentuan umum sangat mempengaruhi saat terjadinya pembiayaan yang dilakukan oleh bank. Antara lain:

- a) Karakteristik pembiayaan Ijarah Multijasa
  - (a) Memenuhi kebutuhan dana nasabah untuk jasa pembiayaan pendidikan, rumah sakit, biaya pernikahan, dan lain-lain
  - (b) Yang bernilai non fisik dan bersifat pelayanan jasa

---

<sup>16</sup> H.Hendi Suhendi, Op-Cit, hlm 118

- (c) Obyeknya lebih dari satu<sup>17</sup>
- b) Ketentuan umum dalam pembiayaan Ijarah Multijasa
  - (a) Pembiayaan Multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad Ijarah.
  - (b) Dalam hal LKS menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa Ijarah.
  - (c) Dalam pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau fee.
  - (d) Besar ujarah atau fee harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase.<sup>18</sup>

12) Fitur dan mekanisme Pembiayaan *Multijasa* atas dasar akad *Ijarah* adalah:

- a) Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Ijarah* dengan nasabah;
- b) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah;
- c) Pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk utang.

13) Prosedur Pengajuan Pembiayaan Ijarah Multijasa

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan untuk pendidikan anaknya yang akan masuk sekolah ke bank syari'ah

---

<sup>17</sup> Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Kas Mijen Bapak Dadan Herdhian

<sup>18</sup> Fatwa DSN., Op.cit

- 2) Bank syari'ah menerima pengajuan dari nasabah dan memberikan syarat-syarat pembiayaan agar untuk dilengkapi
- 3) Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dan bank mengenai penggunaan pembiayaannya, maka akad di tanda tangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki
- 4) Bank memberikan pembiayaan untuk pendidikan kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode akad berakhir dan nasabah menyelesaikan kewajibannya, bank mengembalikan jaminan kepada nasabah yang diserahkan bank sebelumnya.

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

#### B. Penerapan Akad Ijarah Multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang

Pembiayaan Ijarah Multijasa adalah produk pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan atas manfaat akan suatu jasa. Jadi tujuan produk ini adalah memenuhi kebutuhan Mitra atau Nasabah.

Sumber dana untuk pembiayaan Ijarah Multijasa adalah berasal dari beberapa pihak, yaitu para nasabah, partisipasi modal berbagi hasil dan berbagi resiko dan investasi khusus. Jenis produk ini adalah pembiayaan

konsumtif yang berjangka waktu panjang dengan maksimal jangka waktu 8 tahun.<sup>19</sup>

1. Alasan dengan adanya produk ini, karena:
  - a) Melihat kebutuhan pasar, dalam hal ini yaitu kebutuhan mitra atau nasabah yang meminta pembiayaan untuk membiayai sekolah anaknya, membiayai perawatan rumah sakit, biaya pernikahan, dan lain-lain.
  - b) Adanya fatwa mengenai pembiayaan multijasa. Dengan fatwa ini maka dapat melihat pedoman yang sesuai dengan syari'at<sup>20</sup>

Produk Pembiayaan yang dilakukan oleh PT. BPRS PNM BINAMA Semarang yaitu menggunakan akad murabahah, mudharabah, Ijarah, dan multijasa. Pada dasarnya semua pembiayaan prosedurnya sama, yang membedakan adalah akadnya. Pada pembiayaan multijasa ini menggunakan akad ijarah dikarenakan produk ini berbasis jasa.<sup>21</sup> Hal ini akad dilihat dari sesuai kebutuhan nasabah. Yaitu pada saat pengajuan pembiayaan yang dilakukan nasabah.

Persyaratan pengajuan merupakan hal penting untuk mendapatkan pembiayaan. Persyaratan yang dimaksud adalah semua hal yang harus dipenuhi yang menjadi dasar bagi suatu lembaga keuangan syariah dalam memberikan suatu nilai layak atau tidaknya permohonan pembiayaan calon nasabah diterima. Penilaian tersebut dilihat dari lengkap atau tidaknya syarat

---

<sup>19</sup> Hasil Wawancara Dengan Kepala Kantor Kas Cab Mijen Bapak Dadan Herdhian

<sup>20</sup> Hasil Wawancara Dengan Kepala Kantor Kas Cab Mijen Bapak Dadan Herdhian

<sup>21</sup> Hasil Wawancara Dengan Kepala Kantor Kas Cab Mijen Bapak Dadan Herdhian

yang diajukan, apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka akan berakibat permohonan yang diajukan nasabah akan ditolak dengan lembaga keuangan tersebut.

2. Maka syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sebelum mengajukan pembiayaan di PT. BPRS PNM Binama, antara lain:
  - a) Fotocopy KTP suami dan istri (2 lembar)
  - b) Fotocopy Kartu Keluarga
  - c) Fotocopy buku nikah
  - d) Rekening listrik, Telp, PAM
  - e) Slip gaji dan rekening tabungan
  - f) Fotocopy Jaminan (BPKB/Sertifikat tanah) untuk jaminan sertifikat dilampirkan PBB.<sup>22</sup>

Setelah syarat-syarat dipenuhi oleh Mitra atau Nasabah. Maka selanjutnya akan diproses oleh pihak bank untuk mendapatkan pembiayaan dengan langkah-langkah proses pembiayaan.

3. Berikut adalah langkah-langkah proses pembiayaan yang dilakukan pihak bank:
  - a) Berkas-Berkas syarat yang ditentukan harus dilengkapi
  - b) Diterima CS, data dikirim ke admin untuk dicek kembali berkasnya
  - c) Di bagian admin apabila sudah selesai diberikan ke AO / bagian survey

---

<sup>22</sup> Brosur pembiayaan

- d) Bagian survey melaporkan hasil survey yaitu 5C ( Character, Capacity, Capital, collateral, Condition)
- e) Laporan rekomendasi
- f) Setelah itu laporan hasil survey diberikan ke kabag untuk selanjutnya di rapat rekomendasikan
- g) Pengajuan Pembiayaan disetujui/tidaknya tergantung rapat komite
- h) Jika disetujui, berkas-berkas dikembalikan ke CS
- i) Dan CS segera menginformasikan ke nasabah.<sup>23</sup>

Dengan proses pengajuan pembiayaan, hal ini nasabah atau mitra yang membutuhkan pembiayaan untuk membayar biaya konsumtif dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini bank) untuk pembayaran konsumtif.<sup>24</sup> Misal pembiayaan rumah sakit dengan adanya pembayaran perawatan, kamar, obat, dan lain-lain.

#### 4. Perbandingan Akad Ijarah Multijasa dengan akad produk lain

Hal ini ijarah Multijasa digunakan untuk pembiayaan non fisik, misalnya biaya pendidikan, rumah sakit, dan lain-lain serta obyeknya lebih dari satu.

- a) Ijarah Multijasa dilihat dari sisi jumlah rupiah tergantung kebutuhan pembiayaan yang diajukan nasabah.
- b) Jika Akad Murabahah dilihat dari jual beli tergantung barang yang akan dibelinya. Misalnya kebutuhan untuk membeli mobil, motor, dan rumah.

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan bagian CS

- c) Jika Akad Mudharabah dilihat dari modal usaha yang diperlukan serta adanya bukti usaha yang akan dijalankan oleh nasabah.<sup>25</sup>

Perbandingan akad dilihat dari kebutuhan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Jadi dalam hal ini perbandingan cukup relatif karena pengajuan kebutuhan pembiayaan oleh nasabah bermacam-macam dan tergantung dari obyek pembiayaan.

5. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (Bank) dan Nasabah dalam pembiayaan Ijarah.

- 1) Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (Bank) sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang atau biaya yang dibutuhkan oleh nasabah (multijasa)
  - c) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan
- 2) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
  - a) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak)
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil)
  - c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak

---

<sup>25</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Kas Mijen Bapak Dadan Hardhian



penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

## 6. Aplikasi dan penerapan akad dalam pembiayaan Ijarah Multijasa

### Proses pembiayaan Ijarah Multijasa di Lapangan

1. Ketika Mitra atau nasabah membutuhkan bantuan dana maka Mitra atau nasabah akan mendatangi PT. BPRS PNM Binama dan mengajukan permohonan dana talangan untuk memperoleh suatu manfaat, kemudian memenuhi persyaratan yang diajukan.

Jika persyaratan terpenuhi pihak PT. BPRS PNM Binama akan melaksanakan uji kelayakan bagi nasabah. Dalam menganalisis kelayakan Mitra pada pembiayaan ini sama halnya dengan pembiayaan yang lain.<sup>26</sup> Dalam tahap ini terjadi negoisasi mengenai spesifikasi jasa, harga, besarnya ujah, jumlah cicilan, dan jangka waktu pembayaran.

2. Setelah pihak BPRS Binama memutuskan membantu Mitra atau nasabah maka kedua pihak mengadakan suatu akad.

Dalam proses pembiayaan ijarah multijasa, kebanyakan Mitra atau nasabah belum mengetahui produk apa yang akan diajukan oleh Mitra atau nasabah. Pada saat Mitra atau nasabah datang ke PT. BPRS PNM Binama untuk mengajukan pembiayaan untuk biaya sekolah anaknya, maka pihak BPRS Binama memberikan produk pembiayaan Ijarah

---

<sup>26</sup> Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Kas Mijen Bapak Dadan Herdhian

Multijasa. Dengan kata lain, Mitra atau nasabah belum mengenal produk tersebut sebelumnya.

Prosedur pengajuan pembiayaan adalah cara-cara yang harus dilakukan dalam rangka pelaksanaan pemberian pembiayaan, setiap pemberian pembiayaan harus dibuatkan suatu perjanjian (akad) antara lembaga keuangan syariah sebagai pemberi pembiayaan dan nasabah sebagai pemohon. Dalam perjanjian (akad) pembiayaan dicantumkan segala hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dibuatnya Perjanjian (akad) yang diterapkan oleh Bank dilihat dari:

- 1) Obyek kebutuhan pembiayaan dari nasabahnya
- 2) Tujuan pembiayaan yang diajukan dari nasabah<sup>27</sup>
- 3) Berdasarkan persetujuan kesepakatan antara bank dan nasabah

Dalam skim pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM Binama Semarang menggunakan akad *Ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Dengan menggunakan akad *ijarah*, Mitra atau nasabah memberikan imbalan sebagai kompensasi atas pelayanan berupa pembayaran yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada pihak ketiga. Setelah itu mitra membayar kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan cara mengangsur atau sekaligus sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.

---

<sup>27</sup> Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Kas Mijen Bapak Dadan Herdian

Angsuran yang disepakati pada tahap awal pembiayaan tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan. Dengan demikian, angsuran pembiayaan multijasa ini tetap. Adapun penetapan Ujrah keuntungan bagi bank dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah.

Dalam aplikasinya, PT. BPRS PNM Binama Semarang tidak membayar sendiri manfaat akan jasa yang mitra atau nasabah butuhkan. PT. BPRS PNM Binama Semarang hanya memberikan sejumlah uang dan menyerahkan kuasa kepada mitra atau nasabah untuk membayarkan atau membeli jasa manfaat yang mitra ajukan. Dengan demikian Mitra atau nasabah sendiri yang melakukan jasa pembayaran.

Dalam akad, menyatakan dalam beberapa hal, yaitu:

- 1) BPRS sebagai pihak yang mewakili kepada Mitra atau nasabah
- 2) Mitra atau nasabah sebagai pihak yang mewakili BPRS
- 3) BPRS memberikan sejumlah uang kepada Mitra atau nasabah sekaligus memberikan kuasa penuh kepada Mitra atau nasabah untuk membayar kepada pihak ketiga sebagaimana yang dinyatakan dalam surat keterangan dan bukti-bukti yang terlampir
- 4) Mitra menerima sejumlah uang dan kuasa yang diberikan untuk membayar kebutuhannya sesuai dengan keterangan pengajuan mitra atau nasabah.

## 7. Contoh kasus pembiayaan Ijarah Multijasa.

Awal tahun ajaran baru ibu Melinda membutuhkan dana pendidikan untuk mendaftarkan anaknya sekolah di SMP Nusa Bangsa Mulia. Untuk kebutuhan ini ibu Melinda datang ke PT. BPRS PNM Binama Semarang untuk mengajukan pembiayaan. Setelah itu bank menanyakan guna mengajukan pembiayaan, lalu bank menetapkan akad Multijasa untuk pembiayaan yang diajukan oleh ibu Melinda. Akad ini dibuat sesuai dengan kebutuhan ibu Melinda. Ibu Melinda membutuhkan dana sebesar Rp. 5.000.000 dan akan di angsur selama 12 bulan, maka akan dirinci sebagai berikut:

Jumlah pembiayaan Ijarah Multijasa : Rp 5.000.000

Jangka waktu : Rp 12 bulan

Biaya administrasi : Rp 75.000\*

Biaya Asuransi : Rp 10.000\*

Angsuran : Rp 487.000 / bulan<sup>28</sup>

Ujrah/fee : Rp 70.000\*

Cara pembayaran : Angsuran bulanan

Maka rincian diatas yang harus dibayar oleh ibu Melinda setelah adanya kesepakatan.

\*Biaya dan fee ditentukan dari pihak bank secara otomatis.

---

<sup>28</sup> Brosur Pembiayaan

8. Tabel Pertumbuhan Pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. BPRS PNM Binama Semarang

Tabel Pertumbuhan Pembiayaan Ijarah Multijasa

Per 31 Desember<sup>29</sup>

Tahun	Jumlah Pembiayaan Ijarah Multijasa
2011	Rp 631.153.000
2012	Rp 618.566.000
2013	Rp 605.176.000

Tabel Pertumbuhan Nasabah/Mitra Pembiayaan Ijarah Multijasa

Per 31 Desember

Tahun	Jumlah Nasabah / Mitra
2011	85 Nasabah
2012	97 Nasabah
2013	114sabah

<sup>29</sup> Data Pencatatan Pembiayaan di PT. BPRS PNM Binama Pusat, Semarang

### C. Analisis

Setelah penulis meneliti tentang penerapan akad ijarah multijasa untuk sistem pembiayaan di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang, maka dari itu untuk menerapkan akad ijarah multijasa dalam pembiayaan yang dilakukan sesuai dengan atas obyek kebutuhan pembiayaan dari nasabahnya, penulis menganalisis hal berdasarkan analisis deskriptif yaitu Pembiayaan multijasa adalah suatu kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dalam akad ijarah, dalam penyaluran jasa keuangannya antara lain: penyaluran pelayanan jasa kesehatan, pendidikan, dan lain-lain. Dalam pemberian pembiayaan multijasa ini, bank syari'ah akan memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau fee (upah) menurut kesepakatan di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan presentase.<sup>30</sup> Karakteristik Ijarah Multijasa yaitu memenuhi kebutuhan dana nasabah untuk jasa pembiayaan pendidikan, rumah sakit, biaya pernikahan, dan lain-lain, yang bernilai non fisik dan bersifat pelayanan jasa, obyeknya lebih dari satu<sup>31</sup>. Dan penerapan akad ditentukan berdasarkan obyek kebutuhan pembiayaan dari nasabahnya, tujuan pembiayaan yang diajukan dari nasabah<sup>32</sup>, berdasarkan persetujuan kesepakatan antara bank dan nasabah.

---

<sup>30</sup> Fatwa DSN-MUI N0 44./DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa

<sup>31</sup> Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Kas Mijen Bapak Dadan Herdhian

<sup>32</sup> Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Kas Mijen Bapak Dadan Herdhian