BAB III

PEMBAHASAN

3.1 PENGERTIAN, DASAR HUKUM, RUKUN DAN SYARAT *IJARAH*

1. Pengertian *ijarah*

Dalam transaksi pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah akad yang digunakan adalah akad *ijarah*, Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *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.[12] Definisi fiqih *Al ijarah* disebut akad pemindahan hak guna (manfaat), atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.[13] Muhammad dan Dwi Suwiknyo dalam bukunya yang berjudul Akuntansi Perbankan Syariah menyebutkan bahwa pengertian *Al Ijarah* adalah *akad* sewa menyewa antar pemilik *ma'jur* (objek sewa) dan *musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.[14] Dalam kamus modern Indonesia – Arab Al-Mufied, sewa berasal dari kata *ista'jaroh*[15]

---

[12] Fatwa Dewan Syariah Nasional No.9/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI, Edisi Revisi, 2006, DSN-MUI, BI Hlm, 55

[13] Muhammad, *model-model akad pembiayaan di bank syariah*, Yogyakarta: UUI Press, 2009, hlm 124

[14] Muhammad, Dwi Suwiknyo, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Trust Media, 2009,hlm.64

[15] Nur Mufid, *Kamus Modern Indonesia-Arab Al Mufied*, Surabaya: Pustaka Progresif, 2010, hlm 632

Ada dua jenis *ijarah* dalam hukum Islam :

a. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayar disebut *ujrah*.

b. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.[16]

2. Dasar Hukum

Dasar Hukum *ijarah* dalam Al Qur'an adalah :

Firman Allah QS. Al-Baqarah 233[17]:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوْا أَوْلاَدَكُمْ فَلاَ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ

مَاآتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ، وَاتَّقُوا اللهَ، وَاعْلَمُوْا أَنَّ اللهَ بِمَاتَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ.

Artinya :

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

Dasar hukum ijarah dalam hadits[18]:

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيْرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ.

---

[16] Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm .99

[17] Abdul Malik Mujahid, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, Riyadh : Darussalam, 2006, hlm. 47

[18] Al Hafizh bin Hajar Al'Asoalani, *Tarjamah Bulughul Maram*, Semarang : Wicaksana, 2010, hlm 536

Dari Abu Said Al-khudzriy R.A. bahwasanya Nabi Saw telah bersabda : "Barang siapa mempekerjakan kuli, maka terangkanlah kepadanya upanya "
Keterangan :
Hadits ini mengatur manusia dalam hubungannya dengan kuli. Agar tidak terjadi perselisihan mas'alah upah dan jangan sampai terjadi kaum buruh rendah dianggap rendah tidak dihargai tenaganya, maka sebelum mempekerjakannya harus dijelaskan sejelas-jelasnya besar upah yang akan diterimakan.

Dasar hukum *ijarah* dalam *ijma'*:

Ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan *(ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat tetapi hal itu tidak dianggap.

Fatwa-fatwa :

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah.*

3. Rukun Dan Syarat *Ijarah*

Rukun dari akad *Ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi yaitu:[19]

a. Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa asset, dan *mu'jir/mua'jir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan *asset.*
b. Objek akad, yaitu *ma'jur* (*asset* yang disewakan), dan *ujroh* (harga sewa)
c. *Shiqhat*, yaitu *ijab* dan *qabul*

Syarat-syarat *ijarah* yaitu :

a. Baik *mu'jir* atau *musta'jir* harus baliq dan berakal
b. *Musta'jir* harus benar-benar memiliki barang yang disewakan itu atau mendapatkan wilayah untuk menyewakan barang itu.

[19] Ibit hlm 101

c. Kedua belah pihak harus sama-sama ridho menjalankan *akad.*
d. Manfaat yang disewakan harus jelas keadaanya maupun lama penyewaannya sehingga tidak menimbulkan persengketaan.
e. Manfaat atau imbalan harus dipenuhi secara nyata dan secara *syar'i*, misalnya menyewakan mobil hasil pencurian.
f. Manfaat yang dapat dinikmati dari sewa harus halal atau mubah karena ada kaidah "menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan adalah haram hukumnya".
g. Pekerjaan yang diupakan itu tidak merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh orang yang diupah sebelum terjadinya akad seperti menyewa orang untuk sholat.
h. Upah harus berupa harta yang secara *syar'i* bernilai.
i. Barang yang disewakan tidak cacat yang dapat merugikan pihak penyewa.

Ketentuan objek *ijarah* dan kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah dalam pembiayaan *ijarah* di dalam Fatwa Dewan Syariah Nassional No. 9/DSN-MUI/IV/2000, tentang pembiayaan *ijarah*[20], yaitu :

Rukun dan Syarat *Ijarah* :

1. *Sighat Ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain
2. Pihak – pihak yang berakad : terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.

[20]ibit. hlm.59

3. Objek akad *ijarah* yaitu :
    a) Manfaat barang dan sewa, atau
    b) Manfaat jasa dan upah

Ketentuan Objek *Ijarah* :

1. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidakjelasan) 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 harus disepakati dalam akad dan wajib dibayar oleh penyewa/pengguna jasa kepada pemberi sewa/pemberi jasa (LKS) sebagai pembayaran manfaat atau jasa. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman)* 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.

Pembiayaan *Ijarah* di BMT Al Hikmah kantor cabang Babadan-Ungaran :

a. Kewajiaban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa :
   1. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
   2. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
   3. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa :
   1. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai *akad* (kontrak).
   2. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak *materiil*).
   3. Jika barang yang dirusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
c. Pembatalan dan Berakhirnya akad *ijarah* :[21]

   Ijarah akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut :
   1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
   2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.

[21]ibit, hlm. 122

3. Rusak barang yang diupahkan *(ma'jur'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafiah, boleh *fasakh* dari salah satu pihak, seperti menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.

d. Aspek Teknis *Ijarah :*

1. Tujuan :

Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh.

2. Objek sewa :
   a. Biaya sekolah atau kulia
   b. Property
   c. Biaya rumah sakit
   d. Biaya pernikahan
   e. Biaya sewa kios atau los
   f. Biaya pengobatan
   g. Biaya perjalanan

e. Spesifikasi objek sewa :

1. Jumlah, ukuran dan jenis objek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad.

2. Objek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diproleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah.
3. Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas pembayaran sewa dan jangka panjang.

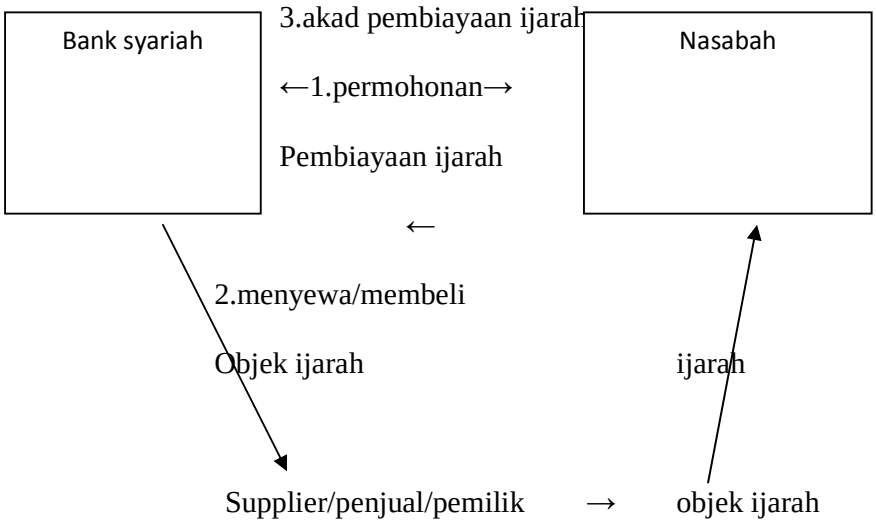
f. Pemilik sewa (bank) :
   1. Bank wajib menyediakan barang sewa menjamin pemenuhan kwalitas dan kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.
   2. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah.

g. Penyewa (nasabah) :
   1. Nasabah dilarang menyewakan kembali barang yang disewanya.
   2. Nasabah wajib menjaga keutuhan barang sewa
   3. Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian kelalaian nasabah.

h. Sewa (*ujroh*)
   1. Nasabah membayar sewa sesuai dengan kesepakatan.
   2. Besarnya sewa (*ujroh*) harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentasse.
   3. Apabila periode pembayaran nasabah kurang dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan LKS setiap pembayaran sewa

4. Dalam hal periode pembayaran nasabah lebih dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan secara proporsional sebagai jangka waktu.
5. Apabila objek sewa bukan milik LKS, maka pendapatan bank merupaka selisih antara harga perolehan sewa dengan harga sewa.[22]

Skema dan pola pembiayaan *Ijaroh*[23]



Keterangan :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan *ijarah* ke bank syariah
2. Bank syariah membeli/menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai objek *ijarah*, dari supplier/penjual/pemilik.
3. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan bank mengenai barang objek *ijarah*, tarif *ijarah*, periode *ijarah* dan biaya pemeliharaanya, maka

[22] Muhammad, *sistem dan prosedur operasional bank syariah*, yogyakarta: UII Press, 2000, hlm.135

[23] Adiwarman karim, *bank Islam analisis fiqih dan keuangan*, Jakarta: PT . Raja Grafindo Persada, 2006, hlm.146

akad pembiayaan *ijarah* ditandatangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.

4. Bank menyerahkan objek *ijarah* kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode *ijarah* berakhir, nasabah mengembalikan objek ijarah tersebut dengan bank.
5. a. Bila bank membeli objek *ijarah* tersebut (*al bai' wal ijarah*), setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut disimpan oleh bank sebagai asset yang bisa disewakan kembali.

   b. Bila bank menyewa objek *ijarah* tersebut (*al-ijarah wal ijarah* atau *ijarah* paralel), setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut dikembalikan oleh bank kepada supplier/penjual atau pemilik.

3.2 PENERAPAN AKAD *AL IJARAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN MULTIJASA DI BMT AL HIKMAH KANTOR CABANG BABADAN

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional N0.44/DSN-MUI/VII/2004, tentang pembiayaan multijasa, bahwa salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan LKS kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.[24] Dalam pembiayaan multijasa lembaga keuangan syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee.*

Penerapan akad ijarah pada produk pembiayaan multijasa dengan prinsip jasa *ijarah* di BMT Al Hikmah antara lain :

[24] Ibit hlm 324.

a) Biaya perjalanan

b) Biaya pendidikan

c) Biaya sewa rumah

d) Biaya pengobatan

e) Biaya sewa tempat usaha

f) Biaya pernikahan

I. Prosedur Pembiayaan Multijasa di BMT Al Hikmah

Skema pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah sebagai berikut :

Calon anggota pembiayaan → pengajuan data+melengkapi data → *survey* (*marketing/AO*) → diajukan di rapat komite pembiayaan →Keputusan /perjanjian akad → di acc →jadwal pencairan →tanda tangan akad.

→ Di tolak →berkas dikembalikan.[25]

Prosedur Pengajuan Pembiayaan Multijasa :

1. Anggota datang ke BMT AL Hikmah
2. *Customer service* menanyakan keperluan anggota, sekaligus menanyakan tujuan dari pengajuan pembiayaan.
3. *Customer service* memberikan penjelasan tentang persyaratan untuk pengajuan, yang terdiri dari :

   c) Fotokopi KTP suami istri

   d) Fotokopi Kartu Keluarga

   e) Fotokopi Akta Nikah.

      1. Jika bercerai melampirkan akta cerai.

[25] Wawancara dengan kepala cabang BMT Al Hikmah Ungaran, Awing Fraptiyo, SE, Tanggal 20 maret 2013

2. Jika suami/istri telah meninggal dunia maka melampirkan surat keterangan kematian dari desa.

f) Fotokopi agunan (milik sendiri/keluarga kandung)

1. BPKB :
   - FC BPKB
   - FC STNK
   - Foto barang jaminan/kendaraan
   - Gesek no rangka/no mesin
2. Sertifikat :
   - FC sertifikat
   - FC surat pajak tahun terakhir
   - Surat pengantar kelurahan yang menyatakan bahwa barang tersebut tidak dalam sengketa dan miliknya
3. Surat kios atau los pasar :
   - FC surat kios atau los pasar
   - Surat pengantar dari kelurahan pasar bahwa kios tersebut memang miliknya

g) Melampirkan jaminan asli dan fotokopinya agunan (BPKB kendaraan, STNK, sertifikat tanah atau kios/los pasar).

h) Slip gaji terakhir untuk karyawan swasta dan PNS.

4. Anggota mengisi form pengajuan pembiayaan dan menyerahkan persyaratan yang diminta pihak BMT Al Hikmah

5. *Custumer service* mengecek persyaratan, jika ada kekurangan anggota harus melengkapi persyaratan tersebut.
6. Kemudian bagian *marketing mensurvey* ke lokasi rumah dan tempat usaha, melakukan wawancara dengan anggota serta mencari informasi dari tetangga atau teman calon pembiayaan, mencocokan data pada surat permohonan pembiayaan dengan kondisi anggota yang sebenarnya. apabila yang menjadi agunan berupa kendaraan bermotor maka *marketing* melakukan cek fisik barang agunan. Kemudian *marketing* membuat lembar pemeriksaan dan lembar cek fisik agunan sebagai laporan hasil pemeriksaan untuk di analisis dan diteruskan kepada *komite* pembiayaan.
7. *Komite* pembiayaan selanjutnya mempertimbangkan hasil analisis pembiayaan dan memutuskan apakah pembiayaan disetujui untuk direalisasikan atau tidak.
8. Untuk pembiayaan yang disetujui, maka custumer service menghubungi anggota pembiayaaan untuk melakukan akad dan mempersiapkan akad pembiayaan.
9. *Customer service* menyiapkan dokumen yang dibutuhkan (*akad*).
10. Setelah berkas disiapkan maka *customer service* melakukan akad dengan anggota pembiayaan dan menjelaskan isi akad, tata tertib pembiayaan, meminta agunan, pihak anggota pembiayaan menandatangani berkas pembiayaan yang kemudian ditanda

tangani oleh *marketing*, kabag. Pembiayaan diikuti dengan tanda tangan kepala cabang.

11. Berkas yang telah ditandatangani diarsip oleh *customer service.*

12. Dokumen yang lain, bukti penyetoran, nota pencairan dan slip penarikan diteruskan ke bagian *teller* untuk pencairan dana pembiayaan

13. Bagian *teler* menyerahkan uang tunai kepada nasabah.

14. Apabila hasil *survey* menunjukkan bahwa pembiayaan tidak layak sehingga tidak dapat direalisasi, maka *marketing* akan melakukan *survey* ulang kepada nasabah. Dalam hal ini nasabah dapat mengganti agunan apabila agunan nasabah tidak disetujui. atau mengurangi nominal pembiayaan. [26]

II. Prinsip penilaian pembiayaan yang dilakukan BMT Al hikmah

Dengan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembiayaan BMT Al Hikmah akan menilai terlebih dahulu calon anggota pembiayaan yang akan mengajukan pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah, penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar BMT Al Hikmah dalam melakukan realisasi pembiayaan atau tidak. Sifat jaminan disini hanya untuk berjaga-jaga apabila terjadi pembiayaan macet.

Prinsip-prinsip penilaian didasarkan pada :

Syarat 5C + 1S [27]:

a. Character

[26] Wawancara dengan customer service BMT Al Hikmah kantor cabang Babadan-Ungaran, Puput Pertiwi, tanggal 22 maret 2013

[27] Malayu Hasibuan, *Dasar-dasar perbankan*, Jakarta :PT. Bumi Aksara, 2006, hlm 106

Adalah sifat watak calon *debitur*. Tujuannya adalah untuk memberikan kepercayaan kepada bank bahwa sifat atau watak dari calon *debitur* dimaksud dapat dipercayaan.

b. *Capacity*

Adalah untuk menilai kemampuan calon *debitur* dalam membayar kewajibannya dihubungkan dengan kemampuan pengelola bisnisnya untuk memperoleh laba.

c. *Capital*

Capital merupakan proses untuk mengetahui sumber-sumber pendapatan yang dimiliki calon *debitur* atas rencana yang akan dibiayai bank.

d. *Collateral* (jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon *debitur*, baik yang bersifat fisik maupun non-fisik. Nilai jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diberikan dan mempunyai *marketable* yang tinggi, serta harus diteliti keabsahannya.

e. *Condition*

Merupakan penilaian kondisi ekonomi sekarang dan prediksi masa datang sesuai sektor dan sub sektor usaha masing-masing. Dalam hal ini bank dapat melihat kondisi yang sesuai dengan debitur yang akan diberi dana dati pihak ketiga.

f. *Syari'ah*

Penilaian ini dilakukan untuk mengesahkan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syari'ah, sesuai dengan fatwa DSN, pengelola tidak boleh menyalahi hukum *syaria'ah* Islam dalam tindakannya.

Meskipun dalam hal ini, anggota pembiayaan sudah memenuhi prinsip diatas namun peran jaminan masih dibutuhkan dan untuk keseriusan anggota dalam melakukan angsuran pembiayaan.

III. Perhitungan porsi *bagi hasil* pada produk pembiayaan multijasa :

Contoh perhitungan porsi *bagi hasil* :

a. Anggota BMT Al Hikmah mengajukan pembiayaan di BMT Al Hikmah sebesar Rp. 10.000.000 untuk pembayaran biaya pernikahan dengan agunan BPKB mobil daihatsu yang akan diangsur selama 2 tahun. perhitungannya selama 2 tahun/24 bulan,

= *nisbah* x waktu x pokok

Nisbah = 1,8 %x 24 x Rp. 10.000.000,- = Rp.4.320.000,-

Total pembayaran

Harga sewa	Rp. 10.000.000,-
Nisbah	Rp. 4.320.000,-
Total	Rp. 14.320.000,-

Diangsur selama 24 bulan Rp. 596.666 dibulatkan Rp. 596.700,-

Apabila di angsur selama 18 bulan,

Nisbah = 1,8 % x 18 x Rp. 10.000.000= Rp. 3.240.000.

Selisih *nisbah* 24 bulan dan 18 bulan Rp. 4.320.000,00 – Rp. 3.240.000,00 = Rp. 1.080.000,00

Jadi apabila anggtota pembiayaan menutup pembiayaan selama 18 bulan, anggota tersebut mendapat diskon Rp. 1.080.000,00

Rate = Rp. 10.000.000/24 = Rp. 416.666 dibulatkan Rp. 416.700,-

Penutupan/pelunasan angsuran sebelum tanggal jatuh tempo maka anggota hanya dikenakan bagi hasil atau *mark up* sampai bulan penutupan saja.

b. Pak Abbas ingin menyewa rumah, seharga 1 juta/thn, Pak Abbas mengajukan pembiayaan ke BMT. Untuk membiayai biaya sewa rumah pak Abbas, maka BMT membayar biaya sewa rumah pak Abbas sebagai harga pokok sewa sebesar 1juta/thn. Pada saat *akad* dibuat pak abbas harus membayar biaya sewa ke BMT Rp. 216.000/thn (= Rp 1.000.000 x 1,8% x 12 = Rp. 216.000).

   Jumlah harga sewa baru kepada Pak Abbas menjadi Rp. 1.216.000/thn. Pada saat jatuh tempo akad, Pak Abbas belum bisa melunasinya dengan sisa harga sewa Rp. 500.000, berdasarkan kebijakan BMT akhirnya pembiayaan tersebut *direscedule* atau di akad ulang selama 1tahun, sebagai biaya tagih angsuran selama 1tahun, BMT mengenakan biaya tagih Rp. 108.000/thn (= Rp. 500.000 x 1,8% x 12 = Rp. 108.000). maka Pak Abbas diwajibkan membayar Rp. 500.000/12 = Rp 41.700 dan Rp. 108.000/12 = Rp 9000,= Rp 41.700+Rp. 9000 = Rp. 50.700/buln.

Maka Pak Abbas wajib membayar angsuran yang telah di akad ulang selama satu tahun kedepan sebesar Rp. 50.700/bulan.

Rincian pembiayaan untuk pengajuan pembiayaan misalnya Rp. 10.000.000.

Jumlah pembiayaan		Rp 10.000.000
Potongan :		
1. Administrasi 2%	Rp. 200.000	
2. Simpanan pokok	Rp 10.000	
3. Asuransi	Rp. 10.000	
4. Materai	Rp. 20.000	
5. Saldo simpanan sirela	Rp. 10.000	
6. Fiducia	Rp. 0	
Jumlah	Rp. 250.000	

Apabila jaminan berupa sertifikat maka di kenakan tambahan biaya notaris sebesar Rp. 80.000.

Perlakuan pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah cabang babadan yang telah jatuh tempo

Sesuai dengan kebijakan BMT maka pembiayaan yang telah jatuh tempo namun anggota pembiaayan belum mampu untuk melunasinya maka pihak BMT memberikan solusi dengan memperpanjang akad yaitu melalui akad ulang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, perpanjangan akad atau *merescedule* diperbolehkan, sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 56/DSN-MUI/V/2007 tentang

ketentuan *review ujrah* pada lembaga keuangan syariah, dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa :

(i) *Review ujrah* boleh dilakukan anatara para pihak yang melakukan akad *ijarah* apabila memenuhi syarat – syarat berikut :

1. Terjadi perubahan periode akad *ijarah*
2. Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak tidak dilakukan *review*, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak.
3. Disepakati oleh kedua belah pihak

(ii) *Review* atas besaran *ujrah* setelah periode tertentu :

1. *Ujrah* yang telah disepakati untuk suatu periode akad *ijarah* tidak boleh dinaikkan
2. Besaran *ujrah* boleh ditinjau ulang untuk periode berikutnya dengan cara yang diketahui dengan jelas (formula tertentu) oleh kedua belah pihak
3. Peninjauan kembali besaran *ujrah* setelah jangka waktu tertentu harus disepakati kedua pihak sebelumnya dan disebutkan dalam akad
4. Dalam keadaan sewa yang berubah – ubah, sewa untuk periode akad pertama harus dijelaskan jumlahnya untuk periode akad berikutnya boleh berdasarkan rumusan yang jelas dengan ketentuan tidak menimbulkan perselisihan[28].

[28] http://www.badilag.net/component/content/article/339-subdit-syariah/10810-himpunan-fatwa-dewan-syariah-nasional.html

3.3 ANALISIS PENERAPAN AKAD *IJARAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN MULTIJASA

Sesuai dengan uraian di atas, maka penerapan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah kantor cabang Babadan perlu dilakukan analisa. Adapun penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah dapat diterapkan pada pembiayaan pernikahan. Penerapan akad *ijarah* pada produk pembiayaan multijasa untuk biaya pernikahan, seperti terdapat pada kasus sebagai berikut:

Pak Amir mengajukan pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah untuk biaya pernikahan anaknya sebesar Rp. 18.000.000,- jaminan yang diajukan berupa BPKB mobil Daihatsu atas nama Joko, beliau datang ke BMT Al Hikmah dan menemui *customer service* dengan membawa persyaratan yang harus dilengkapi, sambil mengecek kelengkapan persyaratan, pak amir diminta untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan oleh *customer service*, setelah *customer service* mengecek kelengkapan kelengkapan dan semua syarat terpenuhi, selanjutnya berkas diserahkan kepada *marketing* untuk dilakukan *survey* meliputi, analisis tempat usaha, analisis tempat tinggal, analisis penghasilann, data jaminan, prinsip penilaian pembiayaan, jenis akad yang digunakan dan cek fisik barang jaminan.

Dari *survey* yang dilakukan, diketahui bahwa Pak Amir mengajukan pembiayaan *ijarah* multijasa senilai Rp 18.000.000,- dengan jangka waktu 30 bulan agunan yang diajukan berupa BPKB mobil Daihatsu. Jumlah penghasilan pak amir Rp 3.300.000,- apabila angsuran yang dibebankan pak amir senilai Rp 924.000 maka beliau masih mempunyai sisa penghasilan senilai Rp 2.376.000,-

dari segi kelayakan anggota dengan prinsip penilaian 5C pak amir masuk dalam kriteria baik. Untuk itu *komite* pembiayaan BMT Al Hikmah menyetujui pengajuan pembiayaan, kemudian CS menyiapkan dokumen yang dibutuhkan (*akad)* setelah berkas disiapkan maka CS melakukan *akad* dengan anggota pembiayaan, meminta agunan, pihak anggota pembiayaan menandatangani berkas pembiayaan yang kemudian ditanda tangani oleh marketing, kabag pembiayaan, diikuti dengan tanda tangan kepala cabang. Berkas yang ditanda tangani di arsip oleh CS kemudian dokumen yang lain, bukti penyetoran, nota pencairan dan slip penarikan diteruskan kebagian *teler* untuk pencairan dana pembiayaan. Pada saat pencairan anggota dikenakan biaya administrasi sebesar Rp 250.000. kurang lebih 1 minggu untuk proses pengajuan sampai pencairan pembiayaan.

Perhitungan *porsi bagi hasil* pembiayaan multijasa dengan *akad ijarah* untuk biaya pernikahan tersebut : biaya pernikahan sebesar Rp 18.000.000,- dengan agunan BPKB mobil daihatsu. Yang akan diangsur selama 30 bulan.

= *nisbah* x waktu x pokok

Nisbah = 1,8% x 30 x Rp 18.000.000.- = Rp 9.720.000

Total pembayaran

Harga sewa	Rp 18.000.000,-
Bagi hasil	Rp 9.720.000,-
Total	Rp 27.720.000,-

Diangsur selama 30 bulan Rp 924.000

Pada lembar persetujuan pembiayaan pada bagian rincian pembiayaan dan jumlah angsuran yang digunakan di BMT Al Hikmah terdapat pokok, *mark up/bagi hasil*,

cadangan resiko dan pada kartu pembiayaan yang digunakan di BMT Al Hikmah pada kolom jumlah angsuran juga terdapat *bagi hasil* bukan menggunakan biaya sewa/*ujrah*. Seharusnya akad ijarah tidak menggunakan prinsip *bagi hasil* karena *bagi hasil* digunakan untuk pembiayaan *musyarakah, mudharabah*. sewa atau upah merupakan sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sedangkan *bagi hasil* merupakan keuntungan yang diperoleh dari suatu usaha dimana satu pihak sebagai penyedia dana dan pihak kedua sebagai pengelola usaha dari keuntungan tersebut diperoleh *bagi hasil*.

Dari kasus di atas dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah tidak sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.9/DSN-MUI/IV/2000, hal ini dikarenakan *ijarah* merupakan akad sewa menyewa antar pemilik objek sewa dan penyewa dari jasa sewa tersebut pemilik objek sewa mendapatkan imbalan berupa *ujrah. Bagi hasil* sendiri menurut terminologi asing dikenal dengan *profit sharing* yang dalam kamus ekonomi diartikan pembagian laba sedangkan sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan *syariah* sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.

Prof. Dr. H. Hendi Suhendi dalam bukunya Fiqh Muamalah menerangkan tentang hak menerima upah bagi *musta'jir* adalah sebagai berikut :

1. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralasan kepada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah Saw. Bersabda :

   أَعْطُوا الْأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

   Artinya : “ *berikanlah upah sebelum keringat pekerja itu kering*”

2. Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam *akad* ditentukan lain, manfaat barang yang diijarahkan mengalir selama penyewaan berlangsung.

   Sedangkan Landasan hukum *bagi hasil* diatur dalam Surat Al Maidah ayat 1 :

   يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (١) .

   Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*

   Mekanisme perhitungan bagi hasil dapat didasarkan pada dua cara *profit sharing* (bagi laba) dan *revenue sharing* (bagi pendapatan) yakni sebagai berikut.

   1. *Profit sharing* (bagi laba)

   Perhitungan bagi hasil menurut *profit sharing* adalah perhitungan bagi hasil yang mendasarkan pada laba dari pengelola dana, yaitu pendapatan

usaha dikurangi dengan beban usaha untuk mendapatkan pendapatan usaha tersebut.

2. *Revenue sharing* (bagi pendapatan)

   Perhitungan bagi hasil menurut *revenue sharing* adalah perhitungan bagi hasil yang mendasarkan pada *revenue* (pendapatan) dari pengelola dana, yaitu pendapatan usaha sebelum dikurangi dengan beban usaha untuk mendapatkan pendapatan usaha tersebut.

   Konsep *bagi hasil* adalah sebagai berikut :

   1. Pemilik dana menginvestasikan dananya melalui lembaga keuangan syariah yang bertindak sebagai pengelola dana
   2. Pengelola atau LKS mengelola dana tersebut di atas dalam sistem *pool of fund*, selanjutnya akan menginvestasikan dana tersebut ke dalam proyek atau usaha yang layak dan menguntungkan serta memenuhi aspek syariah
   3. Kedua belah pihak menandatangani akad yang berisi ruang lingkup kerjasama, nominal, *nisbah* dan jangkah waktu berlakunya kesepakatan tersebut[29]:.

[29] www.ebookakuntansi syariah.com