

**ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA  
PADA  
BANK PEMBIAYAAN RAKYAT (BPR) SYARIAH  
ARTHA AMANAH UMMAT UNGARAN**

**TUGAS AKHIR**

**Disusun Guna Memenuhi Kewajiban dan Melengkapi Syarat  
untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah**



**Disusun oleh:**

**FITRI HANDAYANI**

**NIM. 20111004**

**PROGRAM STUDI D3 PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH & EKONOMI ISLAM  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)  
SALATIGA  
2014**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Salatiga, 23 Agustus 2014

Hal : Pengajuan Naskah Tugas Akhir

Yth. Ketua STAIN Salatiga

di-  
Salatiga

*Assalamu 'alaikum wr. wb.*

Setelah mengadakan pengarahan, bimbingan, koreksi, dan perbaikan seperlunya, maka Tugas Akhir Saudari:

Nama : Fitri Handayani

NIM : 20111004

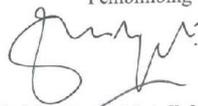
Judul : ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA  
PADA PT BPRS ARTHA AMANAH UMMAT  
UNGERAN

dapat diajukan dalam sidang munaqosah.

Demikian untuk menjadi periksa.

*Wassalamu 'alaikum wr. wb.*

Pembimbing



**Oj Mangku Bahjatulloh, Lc., MSI**

NIP.197902172007121001

**TUGAS AKHIR**  
**ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA PADA**  
**BANK PEMBIAYAAN RAKYAT (BPR) SYARIAH**  
**ARTHA AMANAH UMMAT UNGARAN**

**DISUSUN OLEH**  
**FITRI HANDAYANI**  
**NIM: 20111004**

Telah dipertahankan di depan Panitia Dewan Penguji Tugas Akhir Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga, pada tanggal 04 September 2014 dan telah dinyatakan memenuhi syarat guna memperoleh gelar A.Md. E.Sy (Ahli Madya Ekonomi Syariah).

Susunan Panitia Penguji

Ketua Penguji : Moh. Khusen, M.Ag., M.A

Sekretaris Penguji : Taufikur Rahman, SE., M.Si

Penguji I : Drs. H. Alfred L., M.Si

Penguji II : Nafis Irkhani, M.Ag

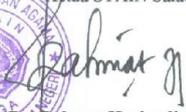
Penguji III : Qi Mangku Bahjatulloh, Lc., MSI



Salatiga, 04 September 2014

Ketua STAIN Salatiga



  
**Dr. Rahmat Harivadi, M.Pd**  
NIP. 19670112 199203 1005

## ABSTRAK

Handayani, Fitri. 2014. *Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Artha Amanah Ummat Ungaran*. Tugas Akhir. Jurusan Syariah & Ekonomi Islam. Program Studi Perbankan Syariah. Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Salatiga. Pembimbing: Qi Mangku Bahjatulloh, Lc., MSI

**Kata Kunci:** Pembiayaan, Perkembangan, *Ijarah* multijasa

Lembaga keuangan mempunyai peran penting dalam perekonomian masyarakat salah satunya BPR Syariah. BPR Syariah merupakan lembaga keuangan yang berperan dalam menyimpan dana dan menyalurkan dana. Kegiatan penyaluran dana dapat diberikan kepada masyarakat untuk memperoleh manfaat salah satunya manfaat atas jasa.

Tujuan diadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktek pembiayaan *ijarah* multijasa serta perkembangan nasabah *ijarah* multijasa pada BPR Syariah Arta Amanah Ummat Ungaran.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan metode pengumpulan data berupa metode observasi, wawancara dan study pustaka. Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh BPR Syariah Artha Amanah Ummat adalah pembiayaan *ijarah* multijasa. Pembiayaan *ijarah* multijasa merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa. Pada BPR Syariah Artha Amanah Ummat pembiayaan multijasa menggunakan akad *ijarah* dan akad *wakalah* dimana lembaga keuangan syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) dalam pembiayaan tersebut. Pembiayaan *ijarah* multijasa di BPR Syariah Artha Amanah Ummat sudah sesuai dengan syariah mengacu pada fatwa yang ditetapkan oleh MUI No. 09 tahun 2000 tentang *ijarah* dan fatwa MUI No. 44 tahun 2004 tentang pembiayaan multijasa. Minat nasabah terhadap pembiayaan *ijarah* multijasa di BPR Syariah Artha Amanah Ummat cukup banyak terlihat pada peningkatan nasabah yang terjadi setiap tahunnya.

## MOTTO

Tuntutlah ilmu dari ayunan sampai ke liang  
lahat.

(Nabi Muhammad SAW)

Kerjakanlah apa yang menurut hati nurani benar,  
meskipun akan menghadapi kritik. Anda akan  
dicela kalau mengerjakannya dan tetap akan  
dicela juga kalau tidak mengerjakannya.

(Roosevelt)

## **PERSEMBAHAN**

Penyusun membuat Tugas Akhir ini untuk di persembahkan kepada:

1. Kedua Orang Tua Bapak Bahar dan Ibu Sriyati atas doa dan kasih sayang yang dilimpahkan kepada penyusun sampai saat ini.
2. Kakakku, Alifah Arfiani yang selalu memberi dukungan untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Sahabatku Dyah Koes Windarti yang selalu memberi semangat dan mengingatkan untuk menyelesaikan tugas akhir ini, terimakasih atas semua bantuannya. Kamu luar biasa.
4. Teman-teman Perbankan Syariah 2014 yang senantiasa saling memberikan semangat. Khususnya cewek-cewek “alim ulama”, terimakasih untuk tiga tahun ini. “I spend my time with you, glad to know all of you”.
5. Teman-teman masa SMP penyusun yang selalu menghibur dan memberikan semangat untuk menyelesaikan tugas akhir ini segera.

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : Fitri Handayani

NIM : 20111004

Progdi : DIII Perbankan Syariah

menyatakan bahwa tugas akhir yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Program Studi DIII Perbankan Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga, dengan judul:

**“ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA PADA BANK PEMBIAYAAN RAKYAT (BPR) SYARIAH ARTHA AMANAH UMMAT UNGARAN”**

adalah hasil karya sendiri, bukan “Duplikasi” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada “klaim” dari pihak lain, bukan menjadi tanggungjawab Dosen Pembimbing atau pihak STAIN Salatiga. Tetapi menjadi tanggungjawab saya sendiri.

Demikian surat ini saya buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari siapapun.

Salatiga, 22 Agustus 2014

Hormat saya,

  
**Fitri Handayani**

NIM. 20111004

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penyusun, sehingga penyusun mampu menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Artha Amanah Ummat Ungaran”**. Tugas Akhir ini disusun guna memenuhi syarat memperoleh gelar Ahli Madya Ekonomi Syariah.

Penyusun tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini tanpa bantuan dari teman-teman yang senantiasa memberikan saran dan bantuan entah dalam hal materiil maupun formil karena penyusun juga manusia yang tidak dapat bekerja sendiri tanpa bantuan orang lain. Pada kesempatan kali ini penyusun mengucapkan banyak-banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang terkait, yaitu :

1. Bapak Dr. Rahmat Hariyadi, M.Pd selaku Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga.
2. Bapak Benny Ridwan, M.Hum selaku Ketua Jurusan Syariah & Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga.
3. Bapak Ahmad Mifdlol Muthohar, M.Si selaku Ketua Program Studi DIII Perbankan Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga.

4. Bapak Qi Mangku Bahjatulloh, Lc., M.SI, selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penyusun serta selalu memberikan arahan dan masukan untuk terselesainya tugas akhir ini.
5. Bapak Edi Purnomo selaku Direktur Utama BPR Syariah Artha Amanah Ummat yang memberikan ijin untuk melakukan penelitian.
6. Karyawan-karyawan BPR Syariah Artha Amanah Ummat Mbak Wulan, Mbak Canny serta tim marketing Mas Ali dan semuanya atas bantuannya.
7. Kedua orang tua dan kakak penyusun yang sangat penulis cintai.
8. Semua teman-teman yang telah membantu dalam penyusunan laporan tugas akhir.
9. Pihak-pihak terkait yang tidak dapat penyusun sebutkan yang telah menolong dan membantu penulis dalam hal apapun.

Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, karena pekerjaan manusia pasti tidak ada yang sempurna. Untuk itulah penyusun mengucapkan banyak-banyak terima kasih apabila ada kritik dan saran yang membangun.

Semoga Tugas Akhir ini bisa bermanfaat bukan hanya bagi penulis tetapi juga bagi para pembaca.

Salatiga, 22 Agustus 2014

Penyusun

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
HALAMAN PERNYATAAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan .....	4
D. Telaah Pustaka.....	5
E. Metode Penelitian .....	8
F. Sistematika Penulisan .....	9

## BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad .....	11
B. Ijarah .....	20
C. Pembiayaan .....	26
D. Multijasa .....	31
E. Permodalan Bank .....	34
F. Risiko Pembiayaan .....	36

## BAB III LAPORAN OBYEK

A. Gambaran Umum .....	38
B. Data-Data Deskriptif .....	43
C. Ketentuan-Ketentuan Umum Pembiayaan Ijarah multijasa ...	52

## BAB IV ANALISIS

A. Praktek Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran .....	54
B. Perkembangan Nasabah Ijarah Multijasa Pada BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran .....	60
C. Kendala yang dihadapi pada Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran .....	63

## BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan .....	70
B. Saran .....	72

DAFTAR PUSTAKA .....	74
----------------------	----

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>		<b>Halaman</b>
3.1	Nisbah bagi hasil .....	44
4.1	Perkembangan nasabah <i>ijarah</i> multijasa .....	61
4.2	Perkembangan nasabah murabahah .....	62

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>		<b>Halaman</b>
2.1	Skema <i>Ijarah</i> .....	24
3.1	Struktur Organisasi .....	41
4.1	Grafik Perkembangan Nasabah <i>Ijarah</i> Multijasa.....	61
4.2	Grafik Perkembangan Nasabah murabahah .....	63

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Perbankan syariah adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah (hukum) islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram. Menurut UU No. 21 tahun 2008 perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Dalam pengertian lain Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariah islam (Muhammad, 2002:13).

Bank Syariah yang sering pula disebut bank islam adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga (riba). Secara operasional, sistem bunga dapat dianggap sama dengan riba karena beberapa karakteristik sistem bunga yang mengandung unsur eksploitasi dan ketidakadilan. Salah satu yang membedakan perbankan syariah dengan perbankan konvensional yaitu prinsip syariah dalam sistem perbankan adalah digunakannya bagi hasil (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti bunga (Sulham, 2008:126).

Laju pertumbuhan perbankan syariah di tingkat global tak diragukan lagi. Di Indonesia, volume usaha perbankan syariah selama lima tahun terakhir rata-rata tumbuh 60% per tahun. Tahun 2005, perbankan syariah Indonesia membukukan laba Rp. 238,6 miliar, meningkat 47% dari tahun sebelumnya. Bank yang pada dasarnya adalah lembaga intermediasi mempunyai fungsi sebagai perantara antara nasabah penyimpan dana dan nasabah peminjam dana. Sebagai lembaga perantara keuangan, bank akan selalu berhati-hati dalam mengelola sumber dana masyarakat salah satunya hati-hati dalam menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan dana karena hal ini menyangkut kepercayaan masyarakat kepada bank (Ismail, 2010:11).

Warna baru di dunia perbankan khususnya muncul setelah adanya UU No. 10 tahun 1998 yang kemudian diikuti dengan berdirinya Bank Umum Syariah, Baitul Mal wa Tamwil (BMT), BPR Syariah. Masing-masing bentuk bank syariah ini memiliki sistem operasional sendiri-sendiri, namun dari mekanisme kerjanya ada beberapa persamaan. BPR Syariah merupakan lembaga keuangan BPR yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah dan dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Susanto, 2008:179). Dengan munculnya BPR Syariah menjadikan pilihan masyarakat untuk menyimpan dananya atau meminjam dana menjadi bertambah, seiring dengan bertambahnya kebutuhan.

Dewasa ini, tingkat kebutuhan masyarakat semakin hari semakin bertambah. Jika tidak diimbangi dengan pendapatan yang juga bertambah maka semakin berat beban yang harus ditanggung masyarakat, khususnya sektor rumah

tangga. Selain itu biaya-biaya yang tidak terduga juga mempengaruhi kondisi keuangan mereka. Dengan melihat fenomena yang ada di masyarakat, Bank Syariah khususnya BPR Syariah harus mengikuti kebutuhan nasabah yang semakin hari semakin bervariasi dengan memunculkan produk pembiayaan baru, salah satunya adalah pembiayaan multijasa. Pembiayaan multijasa adalah suatu kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan menggunakan akad ijarah, dalam penyaluran jasa keuangannya antara lain : penyaluran jasa pendidikan, kesehatan, walimah, pergi haji, kepariwisataan dan lain-lain.

Pada pengertian lain, menurut kodifikasi produk perbankan syariah pembiayaan multijasa adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berupa transaksi multijasa dengan menggunakan akad ijarah berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah pembiayaan yang mewajibkan nasabah pembiayaan untuk melunasi hutang/kewajiban sesuai dengan akad. Pembiayaan ijarah multijasa ini dapat digunakan nasabah untuk dana talangan guna memenuhi kebutuhan mereka yang harus segera di bayarkan. Dalam hal ini pembiayaan ijarah multijasa merupakan salah satu produk pembiayaan yang dapat membantu memenuhi kebutuhan masyarakat disaat kondisi keuangan sedang sulit. Atas dasar itulah, penulis akan membuat Tugas Akhir dengan judul **“Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Artha Amanah Ummat Ungaran”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Agar masalah yang dibahas tidak terlalu luas, maka yang menjadi pokok dalam penulisan ini adalah :

1. Bagaimana praktek pembiayaan ijarah multijasa pada BPR Syariah Artha Amanah Ummat ?
2. Bagaimana tingkat pertumbuhan nasabah ijarah multijasa setiap tahunnya pada BPR Syariah Artha Amanah Ummat ?
3. Apa saja kendala yang dihadapi BPR Syariah Artha amanah ummat dalam proses pembiayaan ijarah multijasa ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan**

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Mengetahui praktek pembiayaan ijarah multijasa pada BPR Syariah Artha Amanah Ummat.
2. Mengetahui tingkat pertumbuhan nasabah ijarah multijasa setiap tahunnya pada BPR Syariah Artha Amanah Ummat.
3. Mengetahui kendala yang dihadapi dalam proses pembiayaan ijarah multijasa di BPR Syariah Artha Amanah Ummat.

Adapun kegunaannya antara lain sebagai berikut :

1. Bagi Penulis
  - a. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam pendidikan pada program diploma III Perbankan Syariah

- b. Memberikan pengetahuan dan informasi dari dunia praktis yang sangat berguna untuk disinkronkan dengan pengetahuan teori yang didapat di bangku kuliah.
- c. Menambah pengetahuan dan memperluas wawasan penulis sebagai bekal apabila sudah terjun langsung dalam dunia pekerjaan.

## 2. Bagi STAIN

- a. Memperkenalkan STAIN Salatiga kepada masyarakat luar khususnya Program Studi DIII Perbankan Syariah.
- b. Menambah referensi untuk STAIN Salatiga yang berkaitan dengan perbankan syariah.

### **D. Telaah Pustaka**

Pada penelitian Alkiya Fata Ilahiy pada tahun 2013 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Batik Mataram, Wirobrajan Yogyakarta*” yang menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), menyimpulkan bahwa pada dasarnya kata bagi hasil yang digunakan oleh BMT Batik Mataram kurang sesuai dengan fatwa DSN NO.44/DSN-MUI/VII/2004 karena yang digunakan dalam akad *ijarah* adalah fee/ujrah. Sasaran dari penelitian ini penulis ingin mengetahui status hukum dari praktik bagi hasil dalam pembiayaan *ijarah* multijasa. Sehingga berbeda pembahasannya dengan tugas akhir yang akan dibahas oleh penulis.

Pada penelitian Sandra Oktaviarti Nur Khasanah pada tahun 2010 yang berjudul *"Realisasi Pembiayaan Ijarah Pada BMT Fajar Mulia Kantor Operasional Ungaran"* menyimpulkan bahwa prosedur pembiayaan *ijarah* dimulai dari pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh calon debitur dengan mengunjungi BMT, kemudian calon debitur melengkapi persyaratan dan bersedia untuk disurvei. Apabila layak maka diadakan pencairan yang dihadiri oleh bagian pembiayaan dan calon debitur dengan membahas hal-hal yang berkaitan dengan pembiayaan calon debitur. Pada penelitian ini objek yang menjadi fokus tentang pembiayaan *ijarah* sedangkan pada tugas akhir penulis objek penelitian tentang *ijarah* multijasa.

Pada penelitian Ahmad Syamsul Ma'arief tahun 2008 yang berjudul *"Penerapan Akad Ijarah Untuk Biaya Pendidikan di KJKS BMT Walisongo Semarang"* membahas tentang akad *ijarah* untuk biaya pendidikan di KJKS BMT Walisongo Semarang. Pelaksanaan pembiayaan dengan akad *ijarah* untuk biaya pendidikan di BMT Walisongo sudah berjalan dengan baik, walaupun masyarakat lebih memilih pembiayaan dengan akad *murabahah*, karena pembiayaan dengan akad *ijarah* hanya berjalan seiring dengan waktu diperlukannya saja, karena hanya sebatas sewa tanpa diiringi dengan pemindahan atas obyek itu sendiri.

Pada penelitian Misbah Abidin pada tahun 2011 dengan judul *"Analisis hukum islam Terhadap Pembiayaan Multi Jasa Dengan Akad Ijarah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Bprs) Mitra Harmoni*

*Semarang*”, penulis melakukan penelitian didasarkan pada penelitian lapangan sedangkan objek yang menjadi fokus tentang tinjauan hukum islam pada praktek multijasa di BPRS Mitra Harmoni Semarang. Dari penelitian tersebut disimpulkan bahwa pembiayaan multi jasa dengan akad ijarah yang diterapkan di BPRS Mitra Harmoni Semarang yaitu untuk talangan biaya jasa pendidikan, biaya jasa Kesehatan dan biaya renofasi rumah. Ditinjau dari dari konsep fiqh ternyata sudah sah dan sesuai, dilihat dari akad pembiayaan yang dipraktekkan sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan syara, dan dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu antara bank dengan nasabah.

Pada penelitian Dina Kamelia tahun 2007 yang berjudul “*Aplikasi Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik di KSP Syariah BMT Nurussaadah Tirto Pekalongan*” menyimpulkan bahwa pembiayaan di KSP Syariah BMT Nurussaadah Tirto Pekalongan melalui proses inisiasi, dokumentasi, dan monitoring dengan tetap meminimkan kemungkinan kemacetan pembiayaan, sehingga keuntungan wajar dan keadilan dapat dirasakan oleh nasabah maupun BMT.

Pada penelitian oleh Dadang Meisandi tahun 2011 yang berjudul “*Implementasi Pembiayaan Multijasa dengan Akad Wakalah Wal Ijarah Dalam Pembiayaan Pendidikan di BNI Syariah Cabang Pekalongan*” menyimpulkan bahwa Implementasi pembiayaan multijasa dengan akad wakalah wal ijarah dalam pembiayaan pendidikan di BNI Syariah Cabang Pekalongan sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI, syariat islam, dan

hadits dalam prosedur pembiayaannya. Dan untuk perhitungan pembiayaannya BNI Syariah Cabang Pekalongan tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI, akan tetapi menimbang dari Al-Quran, Al Hadits dan kaidah fikih prosedur perhitungan pembiayaannya sudah benar dan tidak terdapat unsur yang merugikan nasabah dan unsur riba didalamnya.

#### **E. Metode Penelitian**

Dalam penulisan tugas akhir, penulis akan menggunakan metode penelitian yaitu metode kualitatif. Metode penelitian Kualitatif menurut Denzin dan Lincoln 1987 pada buku Metodologi Penelitian Kualitatif (Moleong, 2011:5) adalah penelitian yang menggunakan latar ilmiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada.

Adapun metode pengumpulan data sebagai berikut :

##### **a. Metode observasi**

Observasi yaitu metode yang menyaratkan pencatatan dan perekaman sistematis mengenai sebuah peristiwa, artefak-artefak dan perilaku-perilaku informan yang terjadi dalam situasi tertentu (Daymon, 2008:321). Dalam metode observasi penulis melakukan pengamatan langsung di lapangan yaitu BPR Syariah Artha Amanah Ummat Ungaran.

b. Metode wawancara

Yaitu proses memperoleh keterangan dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan responden (pegawai) yang berkaitan langsung dengan obyek penelitian (Nazir, 1988:234). Pada metode wawancara penulis melakukan wawancara kepada karyawan BPR Syariah Artha Amanah Ummat Ungaran.

c. Metode study pustaka

Yaitu sebuah proses mencari berbagai literature atau studi yang berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan (Martono, 2011:46).

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan merupakan uraian mengenai hal-hal yang akan dilaporkan bab demi bab, dari bab rencana laporan penelitian diperoleh gambaran yang berurutan dan saling terkait. Adapun rancangan sistematika penulisan laporan penelitian adalah sebagai berikut :

Bab I (Pendahuluan), dijelaskan tentang hal-hal yang berkaitan dan berhubungan dengan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, metodologi penelitian, serta sistematika penulisannya.

Bab II (Landasan teori), berisi tentang hal-hal yang berkaitan tentang teori-teori yaitu pengertian akad, pengertian ijarah, pengertian

pembiayaan, pengertian multijasa, permodalan bank dan resiko pembiayaan.

Bab III (Laporan obyek), menjelaskan tentang gambaran umum BPRS Artha Amanah Ummat mengenai sejarah berdirinya, visi dan misi, struktur organisasi, bidang usaha, dan produk-produk yang ditawarkan.

Bab IV (Analisis), berisi tentang analisis terhadap permasalahan yang di bahas.

Bab V (Penutup), berisi tentang kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Akad**

Dalam istilah Fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak dan sumpah maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai. Sedangkan menurut Santoso pada buku Ascarya akad dalam arti khusus berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu (Ascarya, 2003:35).

Definisi ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh fuqaha Hanafiah yang mengartikan akad sebagai pertalian antara ijab dengan qabul menurut ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya. Sebuah akad penting dilakukan dalam sebuah transaksi baik dalam transaksi jual beli, transaksi sewa-menyewa atau dalam sebuah kerjasama. Sebagaimana yang dikatakan Ulama Syafi'iyah

لَا يَنْعَقِدُ الْبَيْعُ إِلَّا بِالصَّفَةِ الْكَلَامِيَّةِ

*“Tidak sah akad jual beli kecuali dengan shigat (ijab kabul) yang diucapkan”*

Akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing (Suhendi, 2010:46).

Abdul Hamid Hakim pada buku Ahmad Wardi Muslich menjelaskan

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

Semua bentuk akad dan berbagai cara transaksi yang dibuat oleh manusia hukumnya sah dan dibolehkan, asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan umum yang ada dalam syara' (Muslich, 2010:4).

Asas perjanjian dalam hukum islam menurut Syamsul Anwar (2010:83-92) adalah sebagai berikut:

1. Asas Ibahah (*Mabda' al-Ibahah*)

Ini merupakan asas kebalikan dari asas yang berlaku dalam masalah ibadah. Dimana dalam hukum islam, untuk tindakan ibadah berlaku asas bahwa bentuk-bentuk ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang disebutkan dalam dalil-dalil syariah. Sedangkan, dalam tindakan muamalat berlaku asas bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu.

2. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyyah at-Ta'atud*)

Akad ini merupakan konkretisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas ibahah dalam muamalat

bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Syariah. Dasar dari asas kebebasan berakad terdapat dalam QS. Al-Maidah ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يَتَلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ سَخِيْمٌ ۗ مَا يُرِيْدُ

*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. diharamkan 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.*

### 3. Asas Konsensualisme (*Mabda' ar-Radha' iyyah*)

Asas ini menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Sesuai dalam kaidah hukum islam, Pada dasarnya perjanjian (akad) itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji.

### 4. Asas Janji itu Mengikat

Dalam kaidah usul fikih, ”perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib”. Mengartikan bahwa janji itu mengikat dan wajib dipenuhi, sebagaimana telah dijelaskan dalam QS. Al Israa' ayat 34

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ<sup>ج</sup>

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ<sup>ط</sup> إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

*Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.*

5. Asas Keseimbangan (*Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awadhah*)

Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan dengan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok.

6. Asas Kemaslahatan (Tidak Memberatkan)

Asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*).

7. Asas Amanah

Asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beriktikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya.

## 8. Asas ketidakadilan

Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dalam hukum Islam, keadilan merupakan perintah Al Quran

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلٰٓى اَلَّا تَعْدِلُوْا ۗ اَعْدِلُوْا هُوَ اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا تَعْمَلُوْنَ ﴿٨﴾

*Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) Karena Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. berlaku adillah, Karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.*

Ascarya (2003:35) pada bukunya membagi rukun dan syarat akad sebagai berikut :

### 1. Pelaku akad

Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (*ahliyah*) dan mempunyai otoritas Syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain (*wilayah*).

### 2. Objek akad

Objek akad harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa diserahkan ketika terjadi akad dan harus sesuatu yang jelas antara dua pelaku akad.

3. *Shighah* atau pernyataan pelaku akad (ijab dan qabul)

Ijab qabul harus jelas maksudnya, sesuai antara ijab dan qabul, dan bersambung antara ijab dan qabul.

Sedangkan, syarat dalam akad ada empat antara lain :

1. Syarat berlakunya akad (*In'iqod*)

Merupakan syarat yang harus ada pada pelaku akad, objek akad dan *shighah* akad. Akad bukan pada sesuatu yang diharamkan dan akad pada sesuatu yang bermanfaat.

2. Syarat sahnya akad (*Shihah*)

Syarat yang diperlukan secara syariah agar akad berpengaruh, seperti dalam akad perdagangan harus bersih dari cacat.

3. Syarat terealisasinya akad (*Nafadz*)

Syarat *nafadz* ada dua, yaitu kepemilikan (barang dimiliki oleh pelaku dan berhak menggunakannya) dan wilayah.

4. Syarat lazim

Bahwa akad harus dilaksanakan apabila tidak ada cacat.

Akad atau transaksi yang berhubungan dengan kegiatan usaha bank syariah menurut Adiwarmanto A. Karim pada bukunya *Analisis Fiqih dan Keuangan* (2010:66) dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Akad *tabbaru'* yaitu segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi nirlaba (*not for profit transaction*). Akad *tabbaru'* dilakukan dengan tujuan tolong-menolong, pada akad ini pihak yang berbuat kebaikan tidak berhak mensyaratkan

imbalan laba kepada pihak lainnya. Contoh akad *tabbaru'* adalah qard, rahn, hiwalah, kafalah, wadiah.

2. Akad *tijarah/muawadah* yaitu segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi untuk laba (for profit transaction). Akad *tijarah* dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan. Masih pada buku yang sama oleh Adiwarmanto Karim (2010:70-75), berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperoleh, akad *tijarah* dibagi menjadi 2 kelompok, yakni :

- a. *Natural Uncertainty Contracts*

Adalah pihak-pihak saling mencampurkan asetnya dan kemudian menanggung resiko bersama-sama untuk mendapatkan keuntungan. Misalnya, *musyarakah*, *Muzara'ah*.

- b. *Natural Certainty Contracts*

Adalah kedua belah pihak saling mempertukarkan asset yang dimilikinya. Objek pertukarannya dapat berupa barang maupun jasa dan harus ditetapkan di awal akad dengan pasati. Misalnya : akad jual beli, akad sewa-menyewa.

Dilihat dari segi waktu berlakunya, menurut Gemala Dewi (2006:150) akad terbagi dua yaitu sebagai berikut :

- a. Akad *fauriyah*

Adalah akad-akad yang pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama. Misalnya, jual beli. Semua akad ini

dipandang telah selesai apabila masing-masing pihak telah menyempurnakan apa yang dikehendaki oleh akad.

b. ‘Akad *mustamirrah* atau akad *zamaniyah*

Adalah akad yang memerlukan waktu yang menjadi unsure asasi dalam pelaksanaannya. Misalnya: *ijarah*, *wakalah* dan *syirkah*. Pelaksanaan akad ini dengan selesai digunakannya manfaat yang disewa, atau yang dipinjam, atau dilaksanakan tugas-tugas perkongsian.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar tujuan akad dipandang sah menurut Ahmad Azhar Basyir pada buku Gemala Dewi “*Hukum Perikatan Islam Indonesia*” (2006:62) sebagai berikut:

- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
- b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad; dan
- c. Tujuan akad harus dibenarkan syarak.

Sebagaimana telah dijelaskan oleh Chairuman Pasaribu Suhrawardi pada bukunya (1994:4-6), pembatalan perjanjian dapat terjadi oleh beberapa faktor karena dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat perjanjian.

Pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila :

a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir

Setelah berlalunya waktu yang diperjanjikan maka perjanjian itu batal dengan sendirinya.

b. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan

Apabila salah satu pihak melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut.

Sama halnya dengan yang dijelaskan Gemala Dewi pada bukunya (2006:92) bahwa akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan). *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut :

a. Di-*fasakh* (dibatalkan) Karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara'. Misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasannya.

b. Sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar* rukyat, cacat, syarat, atau majelis.

c. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.

d. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

## B. Ijarah

Dewasa ini, mayoritas produk pembiayaan bank syariah masih terfokus pada produk-produk murabahah. Padahal sebenarnya pembiayaan murabahah memiliki kesamaan dengan pembiayaan *ijarah*. Keduanya termasuk dalam kategori natural certainty contracts dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli (Karim, 2010:137).

*Al Ijarah* berasal dari kata *Al Ajru* yang berarti *Al 'iwadhu* (ganti) sedangkan dalam pengertian Syara', *Al Ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian (Sabiq, 1987:7).

Pengertian lain dari *ijarah* menurut Syafi'i Antonio (2001:117) adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.

Adapun *ijarah* dalam hukum islam didefinisikan sebagai suatu akad atas beban yang objeknya adalah manfaat dan jasa (Anwar, 2010:54).

Landasan Syariah tentang sewa-menyewa

Al Quran surat Al Baqarah 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً أْتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ<sup>٤</sup>

وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

*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.*

Disebutkan bahwa “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut” menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut, termasuk didalamnya jasa penyewaan atau leasing (Antonio, 2001:118).

Landasan syariah lain yaitu dari Hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bahwa Nabi saw. Bersabda

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عُرْفُهُ

“berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringnya kering”

Kebolehan mengambil upah yang dianggap sebagai perbuatan baik. Jika *ijarah* suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan (Sabiq, 1987:21). Riwayat lain yaitu dari Ibnu Abbas oleh Al Bukhari dan Muslim, bahwa Nabi saw bersabda

إِحْتَجِمِ وَاعْطِ الْحَجَّامَ أَجْرَهُ (رواه البخاري و مسلم)

“Berebamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”

Dalam pembiayaan *ijarah* konsep yang digunakan hampir sama dengan pembiayaan murabahah yang menjadi pembeda adalah objek transaksinya. Pada pembiayaan murabahah objek yang diperjualbelikan adalah barang sedangkan dalam pembiayaan *ijarah* objek transaksinya adalah manfaat maupun jasa (Karim, 2010:137).

Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 mengenai pembiayaan ijarah:

1. Rukun dan Syarat *Ijarah*
  - a. *Shigat Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain
  - b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa
  - c. Objek akad *ijarah*, yaitu
    1. Manfaat barang sewa; atau
    2. Manfaat jasa dan upah
2. Ketentuan Objek *Ijarah*
  - a. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa
  - b. Manfaat barang atau jasa harus dapat dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
  - c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
  - d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
  - e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa

- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik
  - g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (tsaman) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
  - h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak
  - i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Kewajiban LKS dan nasabah dalam pembiayaan *ijarah*
- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
    - 1. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
    - 2. Menanggung biaya pemeliharaan barang
    - 3. Menjamin bila terjadi 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 disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
4. 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.

*Ujrah* diperbolehkan dalam pembiayaan *ijarah* dan lembaga keuangan syariah boleh memperolehnya. Tetapi *ujrah* disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah (Suhendi, 2010:118).

Al *ijarah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini :



Gambar 2.1

Sumber : google image

Keterangan skema pembiayaan *ijarah* (Rivai, 2008:183) :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan *ijarah* ke Lembaga Keuangan Syariah
2. Lembaga Keuangan Syariah membeli objek sewa yang di inginkan oleh nasabah kepada penjual atau supplier.
3. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dan lembaga keuangan syariah mengenai objek *ijarah*, tarif *ijarah*, periode *ijarah* maka akad *ijarah* ditandatangani.
4. Bank menyerahkan objek *ijarah* kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Dan nasabah harus memenuhi kewajibannya kepada Lembaga Keuangan Syariah untuk membayar sewa *ijarah*.
5. Bila bank membeli objek *ijarah* setelah periode *ijarah* berakhir, objek *ijarah* tersebut disimpan oleh bank sebagai asset yang dapat disewakan kembali.
6. Bila bank menyewa objek *ijarah* tersebut setelah periode *ijarah* berakhir, objek *ijarah* dikembalikan oleh bank kepada supplier/penjual/pemilik.

Menurut Sayyid Sabiq pada bukunya *Fikih Sunnah*, *ijarah* dapat menjadi *fasakh* (batal) karena hal-hal sebagai berikut :

1. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi *'ain*.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*) karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau selesainya pekerjaan atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah *fasakh*.

Dalam *ijarah* beberapa barang yang dapat disewa seperti barang modal, barang produksi, barang kendaraan transportasi juga didalamnya termasuk jasa untuk membayar ongkos seperti uang sekolah, tenaga kerja, kesehatan dll (Rivai, 2008:183). Seperti yang dijelaskan pada kitab Al Muhadzdzab dikutip dari Fatwa DSN-MUI tentang multijasa bahwa boleh melakukan akad *ijarah* (sewa-menyewa) atas manfaat karena keperluan manfaat sama dengan keperluan terhadap benda. Oleh karena akad jual beli atas benda dibolehkan maka sudah seharusnya boleh pula akad *ijarah* atas manfaat.

### **C. Pembiayaan**

Menurut UU No. 21 tahun 2008 perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Salah satu kegiatan usaha Bank Syariah adalah dalam hal penyaluran dana atau sering disebut pembiayaan. Pembiayaan adalah kegiatan Bank Syariah dalam menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya (Arifin, 2002:217).

Adanya pembiayaan merupakan cara bank syariah untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (*riba*) yang dianut oleh perbankan konvensional dengan berdasarkan prinsip jual beli (*al bai'*),

prinsip sewa beli (*ijarah muntahia bi tamlik*) atau berdasarkan prinsip kemitraan yaitu prinsip penyertaan (*musyarakah*) atau prinsip bagi hasil (*mudharabah*).

Larangan riba yang telah tercantum dalam Al Qur'an surat An Nisaa' (QS.4:161)

وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا  
لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا ﴿١٦١﴾

*Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal Sesungguhnya mereka Telah dilarang daripadanya, dan Karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. kami Telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih.*

Sedangkan pengertian lain dari pembiayaan menurut kodifikasi produk perbankan syariah tahun 2007 oleh Bank Indonesia adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi investasi dalam akad *Mudharabah* dan/atau *Musyarakah*.
2. Transaksi sewa dalam akad *ijarah*/sewa dengan opsi perpindahan hak milik dalam akad *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*
3. Transaksi jual beli dalam akad *Mudharabah*, Salam dan Istishna
4. Transaksi pinjam meminjam dalam akad Qardh; dan
5. Transaksi Multijasa dengan menggunakan akad *ijarah* atau kafalah, berdasarkan persetujuan / kesepakatan antara bank dengan nasabah

pembiayaan untuk melunasi hutang/kewajibannya dan/atau menyelesaikan investasi *Mudharabah* dan/atau *Musyarakah* dan hasil pengelolaannya sesuai dengan akad.

Pembiayaan menurut Kasmir (2008:102) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain. Yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pengelompokan pembiayaan oleh Syafi'i Antonio (2001:160) menurut sifat penggunaannya dibagi menjadi dua yaitu :

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi seperti peningkatan usaha, perdagangan dan investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluan, pembiayaan produktif dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan seperti peningkatan produksi, untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* suatu barang.

2. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Pembiayaan mempunyai peran yang sangat penting dalam perekonomian, berikut adalah fungsi pembiayaan menurut Veithzal Rivai (2008:7) antara lain :

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang

Para penabung menyimpan uangnya di lembaga keuangan. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh lembaga keuangan. Sehingga dana yang mengendap artinya yang diperoleh dari penabung tidak idle dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat.

- b. Pembiayaan Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) suatu barang  
Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Mereka membutuhkan pembiayaan untuk memindahkan barang-barang tersebut yang tidak dapat diatasi oleh keuangan distributor saja.

- c. Pembiayaan Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang  
Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya melalui pembiayaan.

Beberapa pendekatan analisis pembiayaan bank syari'ah yang berkaitan dengan pembiayaan yang akan dilakukan menurut Muhammad (2002:260), yaitu :

- a. Pendekatan jaminan adalah bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kualitas dan kuantitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
- b. Pendekatan karakter adalah bank mencermati dengan sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
- c. Pendekatan kemampuan pelunasan adalah bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
- d. Pendekatan dengan studi kelayakan adalah bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.

Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman. Artinya pembiayaan harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian antara bank dan nasabah sebagai penerima dan pemakai pembiayaan (Rivai, 2008:345). Sedangkan tujuan analisis pembiayaan menurut Muhammad (2002:261) sebagai berikut :

- a. Untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam
- b. Untuk menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan
- c. Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

#### **D. Multijasa**

Dalam menyalurkan dana kepada nasabah, bank syariah memiliki produk pembiayaan yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaan salah satunya pembiayaan dengan prinsip jual beli (*murabahah*) dan pembiayaan dengan prinsip sewa-menyewa. Produk pembiayaan *murabahah* diciptakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan barang sedangkan yang menggunakan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa. Adapun untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan jasa, seperti; pendidikan, pelayanan kesehatan dan ibadah umrah maka Lembaga Keuangan Syariah memiliki produk yaitu Pembiayaan Multijasa. Pembiayaan multijasa dalam lembaga keuangan syariah (LKS) merupakan salah satu pembiayaan yang sangat penting, hal ini terkait dengan fungsi dari ekonomi syariah adalah menggerakkan sektor riil yang ada di masyarakat.

Menurut Fatwa DSN-MUI pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa. Fatwa tentang pembiayaan multijasa terdapat pada Fatwa DSN-MUI No: 44/DSN-MUI/VII/2004 ketentuan dari Pembiayaan Multijasa adalah sebagai berikut :

a. Ketentuan umum:

- 1) Pembiayaan Multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *Ijarah* atau Kafalah.

- 2) Dalam hal LKS menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijarah*.
- 3) Dalam hal LKS menggunakan akad Kafalah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa kafalah.
- 4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
- 5) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

b. Penyelesaian perselisihan

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

c. Ketentuan penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Menurut PBI No. 10/16/PBI/2008, kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan ijarah untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dapat menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan.

- b. Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa, Bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*;
- c. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase.

Menurut DSN-MUI berdasarkan kajian fikih muamalah memutuskan tentang pembiayaan multijasa, dimana pembiayaan multijasa hukumnya *jaiz* (boleh) dengan menggunakan akad *ijarah* atau akad kafalah. Dalam pembiayaan multijasa Lembaga Keuangan Syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*), besar *ujrah* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

Dasar hukum pembiayaan multijasa terdapat dalam surat Al Baqarah 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ  
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ۗ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

*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.*

## **E. Permodalan Bank**

Bank syari'ah merupakan lembaga keuangan syari'ah, yang berorientasi pada laba (*profit*). Laba bank syari'ah terutama diperoleh oleh selisih antara pendapatan atas penanaman dana dan biaya-biaya yang dikeluarkan selama periode tertentu (Muhammad, 2005:243).

Menurut Zainul Arifin (2006:138), sumber modal bank syari'ah yaitu :

1. Modal inti (*core capital*) adalah modal yang berasal dari para pemilik bank, yang terdiri dari modal yang disetor oleh para pemegang saham, cadangan dan laba ditahan.
2. Kuasi ekuitas adalah dana-dana yang tercatat dalam rekening-rekening bagi hasil (*mudharabah*).

Masih dalam buku Zainul Arifin (2006:136), menurut Brenton C. Leavitt empat fungsi modal yaitu:

- a. Untuk melindungi depositan yang tidak diasuransikan, pada saat bank dalam keadaan insolvable dan likuidasi.
- b. Untuk menyerap kerugian yang tidak diharapkan guna menjaga kepercayaan masyarakat bahwa bank dapat terus beroperasi.
- c. Untuk memperoleh sarana fisik dan kebutuhan dasar lainnya yang diperlukan guna menawarkan pelayanan bank.
- d. Sebagai alat pelaksanaan peraturan pengendalian ekspansi aktiva yang tidak tepat.

Dana yang telah diperoleh bank akan dialokasikan untuk menghasilkan pendapatan, kemudian didistribusikan kepada para nasabah penyimpan (Muhammad, 2005:275).

Alokasi penggunaan dana bank syari'ah menurut Muhammad (2005:271) dibagi dalam dua bagian penting, yaitu:

1. Aktiva yang menghasilkan (*Earning Assets*) dan
2. Aktiva yang tidak menghasilkan (*Non Earning Assets*).

Masih dalam buku yang sama oleh Muhammad (2005:276), sesuai dengan akad-akad penyaluran di bank syariah, maka hasil penyaluran dana tersebut dapat memberikan pendapatan bank. Sumber pendapatan bank syari'ah dapat diperoleh dari :

- a. Bagi hasil atas kontrak *mudharabah* dan kontrak *musyarakah*
- b. Keuntungan atas kontrak jual beli (*al bai'*)
- c. Hasil sewa atas kontrak dan *ijarah wa iqtina*; dan
- d. Fee dan biaya administrasi atas jasa-jasa lainnya.

#### **F. Risiko Pembiayaan**

Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya (Karim, 2010:260). Risiko pembiayaan muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bunga dari pinjaman yang diberikannya atau investasi yang sedang dilakukan (Muhammad, 2005:358).

Menurut Muhammad (2005:365), pembiayaan bank syari'ah dilihat dari perolehan hasil dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1. Pembiayaan yang memberikan perolehan (hasil) tetap.
2. Pembiayaan yang memberikan (hasil) tidak tetap.

Salah satu resiko yang timbul adalah dari lemahnya analisis bank. Menurut Karim pada bukunya (2010:271) terdapat tiga macam resiko yang timbul dari lemahnya analisis bank, antara lain :

a. Analisis pembiayaan yang keliru

Hal ini bukan terjadi karena perubahan kondisi nasabah yang tak terduga, tetapi dikarenakan memang sejak awal nasabah yang bersangkutan berisiko tinggi. Untuk mengatasi hal ini, bank memerlukan staf yang terlatih dan berpengalaman dalam menyusun suatu pendekatan pembiayaan.

b. Creative Accounting

Creative accounting digunakan untuk menggambarkan penggunaan kebijakan akuntansi perusahaan yang memberikan keterangan menyesatkan tentang suatu laporan keuangan perusahaan. Dalam hal ini, keuntungan dapat dibuat agar terlihat lebih besar, asset terlihat lebih bernilai, dan kewajiban-kewajiban dapat disembunyikan dari neraca keuangan.

c. Karakter Nasabah

Terkadang nasabah dapat memperdaya bank dengan sengaja menciptakan pembiayaan macet. Bank perlu waspada terhadap kemungkinan ini dengan mencoba untuk membuat suatu keputusan berdasarkan informasi objektif tentang karakter nasabah.

Pembiayaan merupakan kegiatan bank, sebagai usaha untuk memperoleh laba, tetapi rawan resiko yang tidak saja merugikan bank tapi juga berakibat kepada masyarakat penyimpan dan pengguna dana (Arifin, 2006:220).

Menurut Zainul Arifin pada bukunya "*Dasar-Dasar Manajemen Syariah*" (2006:222), penyebab pembiayaan bermasalah adalah :

1. Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang ada dalam perusahaan itu sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal seperti lemahnya pengawasan biaya pengeluaran, kebijakan piutang, permodalan yang tidak cukup.

2. Faktor Eksternal

Faktor Eksternal adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan seperti bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan.

## **BAB III**

### **LAPORAN OBYEK**

#### **A. Gambaran Umum BPRS Artha Amanah Ummat**

BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran adalah bank yang sedang tumbuh dan berkembang, sehingga prospek untuk investasi atau bermitra dalam usaha. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah ini terletak di Jl. HOS Cokroaminoto Komplek Ruko Terminal Sisemut Ungaran. Letaknya yang cukup strategis membuat lembaga perbankan ini mudah dijangkau oleh masyarakat.

Meskipun BPRS Artha Amanah Ummat belum lama beroperasi dan belum memiliki kantor cabang, masyarakat tidak perlu ragu dengan keamanan simpanan mereka di lembaga keuangan ini, karena BPRS Artha Amanah Ummat telah dijamin pemerintah melalui Lembaga Pinjaman Simpanan (LPS).

##### **1. Sejarah BPR Syariah Artha Amanah Ummat**

BPR Syariah Artha Amanah Ummat merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang berada di daerah Kabupaten Semarang tepatnya di Jl. HOS Cokroaminoto No. 1 Ungaran. BPRS Artha Amanah Ummat adalah BPRS pertama yang berada di Kabupaten Semarang. Didirikan pada tahun 2007 tepatnya tanggal 17 Februari. Dahulu bangunan yang digunakan adalah sebuah apotik kemudian diambil alih dan di bentuklah BPR Syariah Artha Amanah Ummat sampai sekarang ini.

## 2. Tujuan BPRS Artha Amanah Ummat

- a. Meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat Islam, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah yang pada umumnya berada di daerah pedesaan.
- b. Meningkatkan pendapatan per kapita menuju kualitas hidup yang memadai
- c. Menambah lapangan kerja terutama di tingkat kecamatan
- d. Membina semangat Ukhuwah Islamiyah melalui kegiatan ekonomi.

Untuk mencapai tujuan operasional BPR Syariah Artha Amanah Ummat tersebut diperlukan strategi operasional sebagai berikut :

- a. BPR Syariah Artha Amanah Ummat tidak bersifat menunggu terhadap datangnya permintaan fasilitas melainkan bersifat aktif dengan melakukan sosialisasi/penelitian kepada usaha-usaha berskala kecil yang perlu dibantu tambahan modal, sehingga memiliki prospek bisnis yang baik.
- b. BPR Syariah Artha Amanah Ummat memiliki jenis usaha yang waktu perputaran uangnya jangka pendek dengan mengutamakan usaha skala menengah dan kecil.
- c. BPR Syariah Artha Amanah Ummat mengkaji pangsa pasar, tingkat kejenuhan serta kompetitif produk yang akan diberi pembiayaan.

## 3. Visi dan Misi BPR Syariah Artha Amanah Ummat

Visi BPR Syariah Artha Amanah Ummat

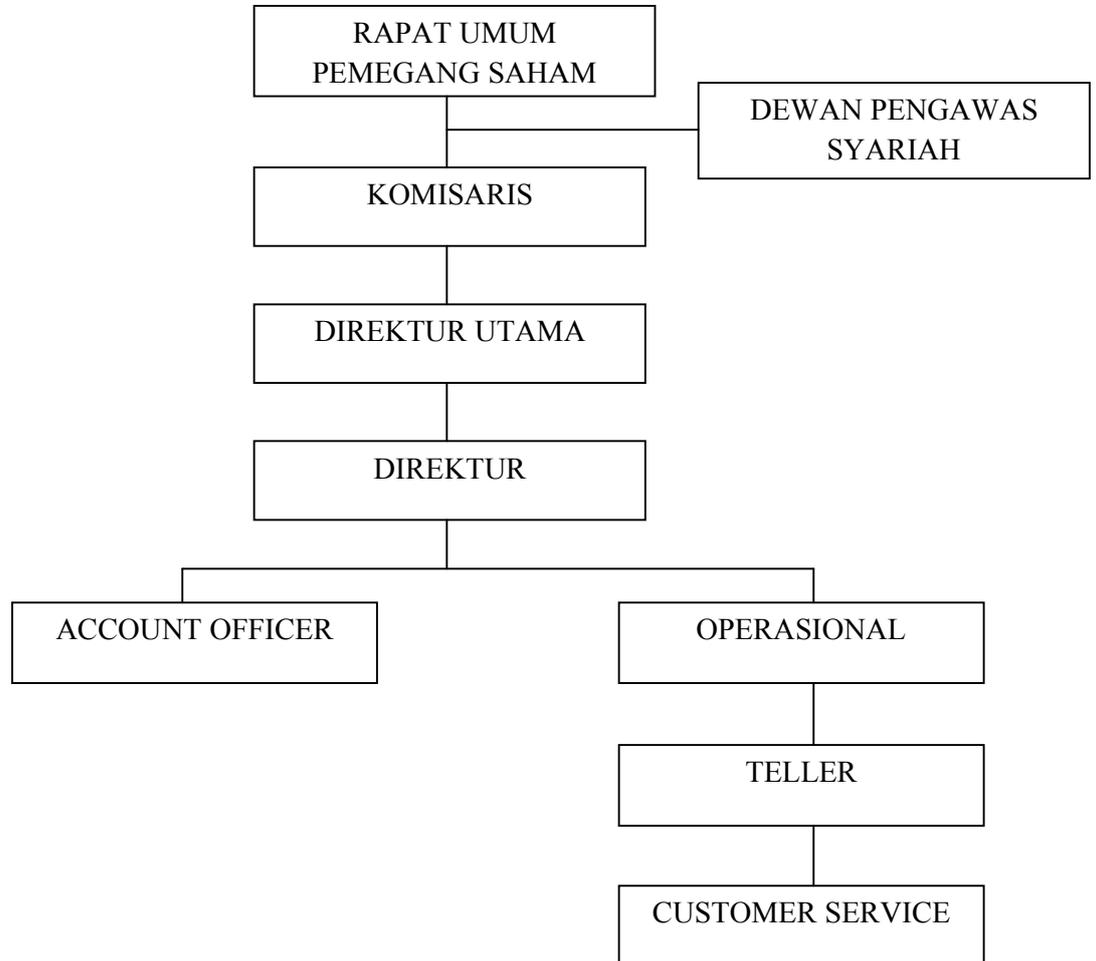
“Ekonomi syariah jembatan menuju kehidupan berkah dan lebih baik”

Misi BPR Syariah Artha Amanah Ummat :

1. Memberi pelayanan prima kepada setiap nasabah.
2. Menjadikan nasabah sebagai mitra untuk memperoleh keuntungan bersama.
3. Menjaga kualitas pembiayaan menuju keberkahan bersama.
4. Ikut partisipasi dalam dakwah berupa penyaluran ZIS.
4. Susunan modal

Berdasarkan Akta Notaris nomor 14 tanggal 08 September 2010 Notaris Indah Susilowati SH di Kabupaten Semarang dan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-49867.AH.01.02 tahun 2010 tentang persetujuan akta perubahan anggaran dasar perseroan, modal dasar perseroan adalah sebesar Rp. 2000000000,- ( dua milyar rupiah ) terbagi atas 2000 ( dua ribu ) saham masing-masing senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

5. Struktur organisasi



Gambar 3.1

Struktur Organisasi BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran

Sumber : BPR Syariah Artha Amanah Ummat Ungaran

## 6. Kepengurusan BPRS Artha Amanah Ummat

Komisaris utama	: Titik Samsiyati
Komisaris	: Djoko Sarwono
Dewan Pengawas Syariah:	1. Muhammad Syafi'i 2. Prof. Dr. Zuhri
Direktur Utama	: Edi Purnomo
Direktur	: Bambang Yuliarso
Kasi Operasional	: Canny Priwiyanti P
Kasi Pelayanan	: Wulan Ekayanti
Account Officer	: 1. Sugeng 2. M. Dwi Laksono 3. M. Ali Yafi
Admin	: Hikmah Prawira Perkasa
Teller	: 1. Gina Anggriana 2. Ranitia Yossi Setyawati
Customer Service	: Indah Kumalasari

## **B. Data-Data Deskriptif**

### **1. Produk-produk Syariah Artha Amanah Ummat**

#### **a. Produk investasi BPR Syariah Artha Amanah Ummat**

Beberapa produk simpanan antara lain:

##### **1. Tabungan iB Hijrah**

Tabungan ini untuk menampung titipan uang/dana masyarakat yang sewaktu-waktu dapat ditambah/diambil. Bank Syariah dapat memberikan bonus yang besarnya tidak diperjanjikan sebelumnya. Setoran awal pada tabungan hijrah sebesar Rp. 50.000 dan setoran minimal sebesar Rp. 10.000.

##### **2. Tabungan iB Amanah**

Tabungan berencana yang disesuaikan dengan keperluan nasabah, misalnya : qurban, haji, dana pendidikan , dana pension, tabungan pelajar, dan lain-lain. Setiap akhir bulan Bank Syariah memberikan bagi hasil ke rekening penabung. Setoran awal pada tabungan amanah sebesar Rp. 20.000 dan setoran minimal sebesar Rp. 10.000. Jangka waktu setoran dan pengambilan dana disesuaikan rencana keperluan nasabah.

##### **3. Simpanan berjangka (Deposito iB Mudharabah)**

Deposito iB dikhususkan untuk penanaman dana untuk memperoleh hasil yang tinggi bagi para pemilik dana dengan skema bagi hasil. Tersedia jangka waktu penempatan dana yaitu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

#### 4. PPOB (Payment Point Online Bank)

BPR Syariah Artha Amanah Ummat juga melayani pembayaran

- Rekening listrik
- Rekening air (PDAM)
- Rekening telpon

Tabel 3.1

Nisbah bagi hasil tabungan dan deposito

No.	Jenis Investasi	Nisbah	
		Nasabah	Bank
1.	Tabungan Amanah	27	73
2.	Deposito 1 bulan	45	55
3.	Deposito 3 bulan	48	52
4.	Deposito 6 bulan	50	50
5.	Deposito 12 bulan	52	48

2. Produk penyaluran dana / pembiayaan antara lain :

a. Akad Jual Beli (Murabahah)

Adalah akad jual beli dimana dalam akad ini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang – barang kebutuhan nasabah. Akad ini bisa dipergunakan untuk penambahan modal usaha, renovasi rumah, pembelian kendaraan dan lain – lain.

b. Akad bagi hasil (Mudharabah/Musyarakah)

Adalah pembiayaan modal kerja, dimana bank membantu kebutuhan modal kerja. Selanjutnya secara periodik nasabah membayar pokok modal ditambah bagi hasil keuntungan yang telah disepakati.

c. Akad sewa (*ijarah*/Multijasa)

Adalah akad dimana bank menyewakan suatu obyek sewa kepada nasabah dan atas manfaat yang diterima oleh nasabah atas penggunaan obyek sewa yang disewa tersebut, bank memperoleh ongkos sewa. Akad sewa ini bisa dipergunakan untuk keperluan dibidang pendidikan, tenaga kerja, kesehatan dan pariwisata.

Persyaratan pengajuan pembiayaan :

1. Tujuan penggunaan dana tidak menyimpang dari Syariat Islam
2. Mengisi formulir permohonan pengajuan pembiayaan
3. FC KK/FC Akte Nikah/FC KTP suami-istri
4. Melampirkan pas foto suami istri 1 lembar
5. FC STNK, BPKB (kendaraan) atau SPPT dan sertifikat (tanah)
6. Bersedia disurvey
7. Jaminan milik sendiri
8. Slip gaji/ket. kerja khusus pegawai, usaha minimal berjalan 1 tahun lap. Keuangan, perjanjian usaha.

## 7. Job Discription

### a. DPS (Dewan Pengawas Syariah)

Tugas dan tanggungjawab :

1. Mengawasi dan mengevaluasi sistem operasi produk-produk Bank dan tidak menyalahi konsep Syariah Islam serta memberi keputusan berlaku tidaknya produk-produk yang baru diciptakan.
2. Membantu bagian Marketing dalam merancang produk-produk yang sesuai dengan Syariah Islam.
3. Mengevaluasi kebijakan-kebijakan Bank yang baru ditetapkan Direksi.
4. Menghadiri pertemuan bulanan dengan komisaris atau pemegang saham dan Direksi PT. BPR Syariah Artha Amanah Ummat.

### b. Direksi

Tugas dan tanggungjawab :

1. Menetapkan, memutuskan dan menyetujui serta memerintahkan pembayaran dalam rangka realisasi pemberian kredit kepada calon-calon nasabah Bank dalam batas-batas wewenang yang berlaku dan sesuai dengan tata kerja dan prosedur yang berlaku. Dalam hal ini termasuk pula penolakan permintaan kredit yang sesuai dengan pokok kebijaksanaan/persyaratan yang berlaku.
2. Mengadakan penilaian atas analisa kredit yang disusun oleh Kepala Bagian Kredit dan Pemasaran untuk kemudian membuat rekomendasi

kepada komisaris dalam hal permintaan kredit tersebut berada diluar wewenang direktur.

3. Bertanggung jawab penuh atas wewenang yang diberikan dalam menjalankan usaha bank yang telah digariskan oleh Dewan Komisaris dan ketentuan-ketentuan perbankan umumnya.
4. Menandatangani bersama surat-surat yang secara resmi dikeluarkan oleh Bank yang bersangkutan kepada pihak-pihak luar.

c. Komisaris

Tugas dan tanggung jawab :

1. Mengawasi dan mengarahkan operasional yang dilaksanakan oleh direksi agar tetap mengikuti kebijaksanaan bank seperti tercantum dalam undang-undang perbankan atau anggaran dasar.
2. Mempertimbangkan, menyempurnakan dan mewakili para pemegang saham dalam memutuskan perumusan umum kebijaksanaan bank yang baru diusulkan oleh direksi untuk dilaksanakan bank pada masa yang akan datang.
3. Menyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa para pemegang saham dalam hal pembebasan tugas dan kewajiban direksi.
4. Mempertimbangkan dan menyetujui Rancangan Anggaran Perusahaan dan Rencana Kerja untuk tahun buku yang baru diusulkan direksi.
5. Mempertimbangkan dan memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan kepada bank yang jumlahnya melebihi jumlah maksimum yang dapat diputuskan Direksi.

6. Menyetujui atau menolak jenis pelayanan baru yang dapat diberikan bank kepada masyarakat atas usul direksi.
7. Menyetujui semua hal yang menyangkut perubahan-perubahan modal dan pembagian laba.
8. Ikut bergabung dengan komite pembiayaan setiap dua minggu sekali dikantor.
9. Mengadakan pertemuan setiap bulan sekali dengan Dewan Pengawas Syariah dan Direksi pada hari Jumat minggu terakhir.

d. Front Office

1. Teller

Tugas dan tanggungjawab :

- Melakukan transaksi tunai (setoran/penarikan/realisasi/biaya)
- Mengarsip buku transaksi & membuat laporan kas harian dan laporan APU PPT
- Membuatkan buku tabungan untuk nasabah penabung.
- Melakukan pencatatan persediaan buku tabungan
- Melakukan pencatatan persediaan slip-slip
- Bertanggungjawab penuh dengan keadaan kas
- Kas maksimal 100 juta, jika pada akhir hari terdapat kelebihan kas wajib untuk melakukan penyetoran ABA.

## 2. Customer service

Tugas dan tanggungjawab :

- Memberikan informasi tentang produk-produk bank kepada nasabah dan calon nasabah
- Melakukan input data nasabah, data rekening tabungan/deposito/pembiayaan.
- Membuat warkat deposito
- Mengarsip berkas data nasabah tabungan/deposito dan kelengkapan
- Melakukan pencatatan persediaan warkat deposito
- Melakukan transaksi non tunai (OB angsuran/OB tabungan)
- Mengarsip bukti transaksi OB & membuat laporan harian transaksi
- Melakukan transaksi PPOB dan Pospay
- Melakukan pengkinian data nasabah
- Mengontrol pembayaran bagi hasil deposito nasabah
- Mengarsip surat masuk dan keluar

### e. Back office

- Menvalidasi transaksi harian
- Mencatat likuiditas ABA dan rencana pembiayaan
- Membuat akad dan menyiapkan kelengkapannya (asuransi, notaris)
- Mengarsip berkas akad dan jaminan
- Melakukan control keluar masuk jaminan

- Membuat laporan asuransi jiwa untuk pembiayaan
- Membuat laporan pembiayaan untuk dasr input SID
- Melakukan input SID
- Melakukan control angsuran pembiayaan nasabah
- Mengisi kartu pembiayaan
- Membuat surat peringatan tunggakan

f. Account Officer atau Pemasaran

Tugas dan tanggungjawab :

1. Mengidentifikasi potensial pasar di daerah setempat dan aktif melakukan kunjungan ke pasar potensial untuk mencari nasabah baru serta meningkatkan hubungan dengan nasabah yang sudah ada (existing), sesuai dengan strategi bisnis dari BPRS yang telah ditetapkan.
2. Bertanggung jawab terhadap pencapaian target jumlah nasabah dan pertumbuhan portfolio pembiayaan baik pada individual maupun perusahaan, sehingga dapat memberikan profit yang maksimal bagi bank (BPRS).
3. Mengumpulkan dokumen dan data-data dari nasabah untuk membuat proposal pembiayaan.
4. Membuat proposal pembiayaan yang berisi antara lain: analisa usaha, analisa laporan keuangan, analisa rekening koran, analisa jaminan, analisa resiko.

g. Kepala Bagian Pemasaran

Tugas dan tanggung jawab :

1. Mengawasi dan mengkoordinir bagian-bagian yang berada dibawahnya.
2. Memantau perkembangan/kemajuan nasabah pinjaman dana/dana.
3. Membantu terlaksananya tugas direksi dalam bidang marketing.
4. Mengkaji ulang atas program kerja di bidang pembiayaan/dana
5. Mencari sumber dana dengan melihat kemungkinan dan peluang dana murah yang dapat dihimpun dari masyarakat.
6. Melakukan survey dan analisa yang mengajukan pembiayaan.
7. Melakukan koordinasi dengan AO tentang nasabah yang mendapat fasilitas pembiayaan untuk segera melakukan angsuran.
8. Menjaga hubungan baik dengan kreditur dan debitur.
9. Melakukan tugas-tugas lainnya yang diberikan oleh direksi.

### **C. Ketentuan-ketentuan umum pembiayaan *ijarah* multijasa di BPRS**

#### **Artha Amanah Ummat :**

##### **1. Jangka Waktu**

Jangka waktu pembiayaan di BPRS Artha Amanah Ummat adalah maksimal 5 tahun. Apabila nasabah meminta jangka waktu angsuran lebih dari jangka waktu maksimal yang ditetapkan, pihak bank tidak dapat menerimanya.

##### **2. Plafond**

Maksimal plafond yang akan diberikan oleh pihak bank adalah sebesar nilai objek agunan dan besaran nilai tersebut didasarkan pada perhitungan nilai pasar dan nilai likuidasi agunan yang dilakukan oleh account officer.

##### **3. Agunan**

Objek yang dapat dijadikan agunan dalam pembiayaan multijasa antara lain sertifikat tanah, BPKB kendaraan bermotor, apabila nasabah seorang pegawai pada sebuah lembaga maka gaji mereka dapat dijadikan sebagai agunan untuk pengajuan pembiayaan. Sebelum realisasi pembiayaan pihak BPRS akan melaksanakan survey untuk mengetahui kondisi fisik agunan agar tahu apakah agunan tersebut layak dan tidak sedang dalam masalah.

##### **4. Asuransi**

Nasabah yang melaksanakan pembiayaan *ijarah* multijasa akan didaftarkan asuransi jiwa pada perusahaan asuransi yang telah ditunjuk

oleh pihak BPRS dan menetapkan Bank sebagai pihak yang berhak menyimpan polis asuransinya dan berhak menerima pembayaran klaim atas asuransi tersebut.

#### 5. Biaya pra realisasi

Merupakan biaya yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan ijarah multijasa yang menjadi beban tanggungan yang wajib dibayar dimuka oleh calon nasabah pembiayaan.

Biaya pra realisasi meliputi:

- a. Biaya administrasi
- b. Biaya notaris
- c. Biaya materai
- d. Premi asuransi

#### 6. Rekening tabungan

Nasabah yang mengajukan pembiayaan ijarah multijasa harus memiliki rekening tabungan di BPRS Artha Amanah Ummat apabila ia nasabah belum memiliki akan dibuatkan oleh BPRS Artha Amanah Ummat.

## **Bab IV**

### **ANALISA**

#### **A. Praktek Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada BPR Syariah Artha Amanah Ummat**

Produk pembiayaan ijarah multijasa mulai diperkenalkan oleh BPR Syariah Artha Amanah Ummat kepada masyarakat sejak BPR Syariah ini didirikan yaitu tahun 2007. Produk ini bukan merupakan produk baru karena telah tercatat dalam kodifikasi produk perbankan syariah yang dibuat oleh Bank Indonesia. Berikut adalah aplikasi pembiayaan *ijarah* multijasa di BPR Syariah Artha Amanah Ummat :

1. Nasabah datang ke BPR Syariah Artha Amanah Ummat mengajukan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir yang telah disediakan. Adapun syarat-syarat pengajuan adalah sebagai berikut :
  - a. Tujuan penggunaan dana tidak menyimpang dari Syariat Islam
  - b. Mengisi formulir permohonan pengajuan pembiayaan
  - c. FC KK/FC Akte Nikah/FC KTP suami-istri
  - d. Melampirkan pas foto suami istri 1 lembar
  - e. FC STNK, BPKB (kendaraan) atau SPPT dan sertifikat (tanah)
  - f. Bersedia disurvey
  - g. Jaminan milik sendiri
  - h. Slip gaji/ket. kerja khusus pegawai, usaha minimal berjalan 1 tahun lap. Keuangan, perjanjian usaha.

2. Pengajuan yang telah masuk kemudian diserahkan kepada Account Officer yang kemudian akan dilakukan survey ke lokasi nasabah.
3. Apabila permohonan pembiayaan diterima selanjutnya diadakan akad antara pihak BPR Syariah selaku pemberi jasa dan pihak nasabah selaku pengguna jasa.
4. Di dalam pembiayaan *ijarah* multijasa ini jumlah margin yang diberikan disebutkan diawal kepada nasabah pembiayaan, sehingga tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

Dalam prakteknya pada BPR Syariah Artha Amanah Ummat, pembiayaan *ijarah* multijasa menggunakan akad *ijarah* dan akad wakalah dimana pada akad *ijarah* Lembaga Keuangan Syariah diperbolehkan menerima imbalan yang besarnya telah disepakati oleh pihak Bank dan pihak nasabah. Akad wakalah merupakan pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada yang lain dalam hal-hal yang dapat diwakilkan (Sabiq, 1987: 55).

Dalam perjanjian Al *Ijarah* Multijasa terdapat point-point atau pasal-pasal yang harus ditaati oleh nasabah pembiayaan multijasa. Pasal-pasal tersebut antara lain :

1. Pasal 1

Dalam pasal ini berisi tentang realisasi perjanjian dimana Bank berjanji mengikatkan diri untuk melaksanakan perjanjian, setelah nasabah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Nasabah telah menyerahkan jaminan dan perjanjian yang dipersyaratkan.

b. Persyaratan yang lain yang dibutuhkan Bank.

2. Pasal 2

Dalam pasal ini berisi tentang jumlah uang yang diterima nasabah pada pembiayaan *Al Ijarah* Multijasa. Jangka waktu pembiayaan dan mekanisme pembayaran pembiayaan.

3. Pasal 3

Dalam pasal ini berisi tentang mekanisme penyerahan barang modal dan penerimaan barang modal serta tentang kuasa wakalah pembelian barang apabila teknis pembelian dilakukan oleh nasabah.

4. Pasal 4

Dalam pasal ini berisi tentang pengakuan penerimaan pembiayaan dan pemberian jaminan. Penyerahan jaminan bertujuan untuk menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan pembiayaan tepat waktu.

5. Pasal 5

Dalam pasal ini berisi tentang biaya administrasi. Dimana nasabah berjanji mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembuatan perjanjian.

6. Pasal 6

Dalam pasal ini berisi tentang peristiwa cidera janji. Berhubungan dengan pelanggaran yang dilakukan nasabah atau nasabah tidak menaati perjanjian sesuai dengan pasal-pasal yang telah dibuat sebelumnya.

7. Pasal 7

Dalam pasal ini berisi tentang asuransi. Nasabah berjanji mengikatkan diri untuk atas bebannya menutup asuransi jiwa berdasarkan syariah atau jaminan yang berkaitan dengan perjanjian pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh pihak Bank.

8. Pasal 8

Dalam pasal ini berisi tentang pengawasan/pemeriksaan. Nasabah berjanji mengikatkan diri untuk memberi ijin kepada Bank atau petugas yang ditunjuk guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan.

9. Pasal 9

Dalam pasal ini berisi tentang penyelesaian perselisihan. Terdapat 2 cara yang akan dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan yang mungkin terjadi. Pertama, para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Kedua, menetapkan seta memberi kuasa kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) untuk memberi putusannya. Cara ini akan ditempuh jika cara yang pertama tidak tercapai.

10. Pasal 10

Dalam pasal ini berisi tentang domisili dan pemberitahuan. Nasabah harus berkomunikasi kepada pihak Bank apabila terjadi perubahan alamat. Selama tidak ada pemberitahuan, maka segala surat menyurat, komunikasi ke alamat yang tercantum pada awal perjanjian dianggap sah.

Dalam pembiayaan multijasa ini pihak BPRS Artha Amanah Ummat memberikan pilihan kepada nasabah apakah pembayaran kepada pihak ketiga akan dibayarkan sendiri atau diwakilkan oleh pihak Bank, tetapi nasabah pada umumnya memilih untuk membayarkan sendiri kepada pihak ketiga. Apabila hal itu terjadi, maka pihak Bank memberikan kuasa penuh kepada nasabah untuk melakukan pembayaran.

Berikut adalah contoh kasus pembiayaan multijasa pada BPRS Artha Amanah Ummat :

Ibu Yuni adalah seorang pedagang yang sedang membutuhkan dana untuk membayar uang gedung dan sewa kantin. Ibu Yuni kemudian mengajukan permohonan pembiayaan *ijarah* multijasa ke BPRS Artha Amanah Ummat sebesar Rp. 15.000.000,-. Bank akan membuat akad *ijarah* dengan perincian sebagai berikut:

Jumlah pembiayaan	: Rp. 15.000.000
Ujrah/fee	: Rp. 4.650.000
Jangka waktu	: 24 bulan
Biaya administrasi	: Rp. 250.000
Angsuran perbulan	Rp. 15.000.000 + Rp. 4.650.000/24

Sehingga jumlah angsuran perbulan sebesar Rp. 818.750,-

Cara pembayaran angsuran di BPRS Artha Amanah Ummat adalah pembayaran setiap bulan. Angsuran pertama dihitung dari satu bulan setelah dilakukannya akad. Pelunasan pembayaran pinjaman sebelum jatuh tempo akan diberikan potongan yang besarnya tidak dibahas diawal perjanjian.

Sebagian nasabah yang datang mengajukan permohonan pembiayaan biasanya tidak mengetahui jika pembiayaan yang mereka ajukan termasuk dalam pembiayaan *ijarah* multijasa. Sebagai contoh seorang ibu datang ke BPRS Artha Amanah Ummat mengajukan pembiayaan untuk membayar biaya sekolah anaknya. Ia hanya mengetahui bahwa telah mengajukan permohonan, menunggu survey dari pihak BPRS dan realisasi pembayaran. Ia akan mengetahui setelah pihak BPRS menjelaskan dalam perjanjian (akad) pembiayaan yang mereka ajukan.

Hal tersebut merupakan salah satu kelemahan pada lembaga keuangan syariah khususnya BPRS bahwa masyarakat sebagian besar belum mengetahui produk-produk pembiayaan di bank syariah. Tetapi jika dilihat pada prakteknya pembiayaan *ijarah* multijasa di BPRS Artha Amanah Ummat sudah sesuai dengan syariah mengacu pada fatwa yang ditetapkan oleh MUI No. 09 tahun 2000 tentang *ijarah* dan fatwa MUI No. 44 tahun 2004 tentang pembiayaan multijasa. Pembiayaan ini menggunakan *ijarah* sebagai akadnya, dimana pada fatwa DSN MUI tentang pembiayaan multijasa, hukumnya *jaiz* atau boleh menggunakan akad *ijarah*.

Pada pembiayaan multijasa ini penulis kurang setuju dengan penggunaan akad wakalah pada prosesnya, karena dikhawatirkan akan mengakibatkan penyalahgunaan dana yang dilakukan oleh nasabah pembiayaan tersebut. Memang benar dari pihak bank meminta tanda bukti berupa kwitansi pembayaran dari nasabah tetapi terkadang masalah kwitansi ini disepelekan oleh nasabah, mungkin bagi nasabah bukti pembayaran ini tidak terlalu penting yang terpenting mereka membayar angsuran secara rutin setiap bulannya. Dikhawatirkan pembiayaan yang diberikan tersebut akan digunakan untuk melakukan transaksi yang dilarang oleh syari'ah. Menurut penulis, pembayaran kepada pihak ketiga harus dilakukan oleh bank itu sendiri, sehingga tidak perlu adanya akad wakalah yang mewakilinya. Hal ini juga akan mengantisipasi atau memperkecil resiko penyalahgunaan dana oleh nasabah yang mungkin akan terjadi.

## **B. Perkembangan Nasabah *Ijarah* Multijasa di PT BPRS Artha Amanah Ummat**

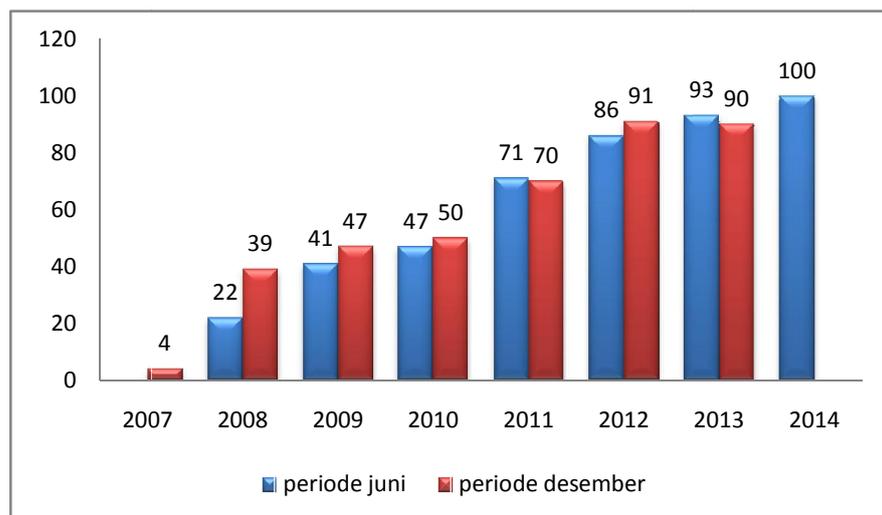
Selama tujuh tahun BPRS ini berdiri, perkembangan nasabah multijasa terlihat mengalami peningkatan. Meskipun jika dibandingkan dengan pembiayaan murabahah jumlah nasabah jauh dibawah. Berikut adalah tabel nasabah multijasa di BPRS Artha Amanah Ummat :

Tabel 4.1

Sumber: BPRS Artha Amanah Ummat

Tahun	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Per Juni	-	22	41	47	71	86	93	100
Per Desember	4	39	47	50	70	91	90	-

Untuk lebih jelasnya disajikan grafik perkembangan nasabah ijarah multijasa di BPRS Artha Amanah Ummat, sebagai berikut:



Gambar 4.1

Perkembangan nasabah ijarah multijasa

Seperti yang terlihat pada grafik diatas bahwa nasabah pembiayaan ijarah multijasa mengalami peningkatan setiap tahunnya. Terlihat pada tahun 2007 hanya ada 4 nasabah kemudian pada tahun berikutnya menjadi 39 nasabah dan

sampai akhir Juni 2014 ini jumlah nasabah sudah mencapai 100 nasabah. Dapat dikatakan bahwa setiap bulannya ada peningkatan nasabah sebanyak 1-2 orang. Seperti yang terlihat pada tahun 2008, pada bulan Juni jumlah nasabah 22 orang dan akhir tahun 2008 pada bulan Desember nasabah berjumlah 39 orang. Ini berarti ada penambahan nasabah sebanyak 17 orang dalam kurun waktu 6 bulan atau 2 orang setiap bulannya. Namun peningkatan nasabah tidak terjadi pada tahun 2011 yaitu dari bulan Juni ke bulan Desember. Kondisi ini bisa terjadi mungkin karena saat itu tidak banyak masyarakat yang membutuhkan dana untuk keperluan yang berhubungan dengan jasa.

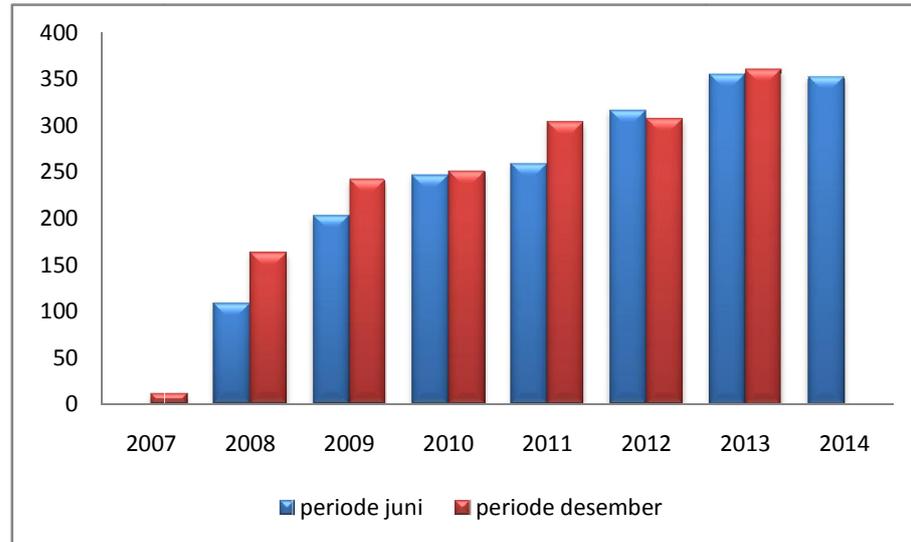
Jika dibandingkan dengan perkembangan nasabah pada pembiayaan murabahah, pembiayaan *ijarah* multijasa masih jauh dibawahnya. Berikut data nasabah murabahah pada BPRS Artha Amanah Ummat

Tabel 4.2

Sumber: BPRS Artha Amanah Ummat

<b>Tahun</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Per Juni</b>	-	109	203	247	259	316	355	352
<b>Per Desember</b>	11	163	242	251	303	307	360	-

Dapat dilihat pada grafik pertumbuhan nasabah murabahah sebagai berikut:



Gambar 4.2

#### Perkembangan nasabah murabahah

Dalam grafik terlihat bahwa perkembangan nasabah murabahah dari tahun 2007 sampai tahun 2014 sudah mencapai kisaran 200-300 nasabah. Setiap bulannya nasabah murabahah bertambah 6-7 orang. Sebagai contoh pada tahun 2011 nasabah pada bulan Juni berjumlah 259 orang kemudian pada akhir tahun 2011 nasabah bertambah menjadi 303 orang, dapat dikatakan bahwa ada penambahan nasabah sebesar 44 orang atau 7 orang setiap bulannya dalam kurun waktu 6 bulan.

Terlihat perbedaan yang cukup jauh dimana nasabah murabahah sampai tahun 2014 sudah mencapai 352 sedangkan pada *ijarah* multijasa masih pada kisaran 100 nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 11 Juli 2014 dengan Ibu Wulan selaku kasi pelayanan di BPRS Artha Amanah Ummat,

beberapa faktor yang mempengaruhi kenaikan nasabah pembiayaan *ijarah* multijasa antara lain:

1. Pelayanan yang baik terhadap nasabah

Pelayanan dalam hal ini yang dilakukan oleh pihak BPRS Artha Amanah Ummat adalah sebagai berikut:

- a. Bersikap sopan kepada calon nasabah yang datang, baik nasabah pendanaan maupun nasabah pembiayaan.
- b. Memberikan informasi yang jelas kepada nasabah tentang produk yang mereka tanyakan.

2. Letak BPRS Artha Amanah Ummat yang strategis

Letaknya yang strategis membuat BPRS ini mudah ditemukan, bangunan ini berada persis disebelah terminal Ungaran dimana banyak masyarakat yang lalu lalang disekitarnya.

3. Fluktuasi pendapatan

Kondisi ini juga mempengaruhi tingkat perkembangan nasabah. Apabila pendapatan bank sedang baik maka kemungkinan untuk menyalurkan dananya juga bertambah, sehingga nasabah pembiayaan akan juga bertambah.

4. Waktu

Faktor waktu juga dapat mempengaruhi kenaikan nasabah. Sebagai contoh pada bulan-bulan Desember ke periode Juni banyak masyarakat yang membutuhkan dana untuk biaya pernikahan, bisa juga saat itu

bersamaan dengan pembayaran biaya kuliah sehingga banyak nasabah yang mengajukan pembiayaan.

5. Keingintahuan masyarakat terhadap produk-produk bank syariah semakin besar

Semakin banyaknya lembaga keuangan yang berbasis syariah di sekitar masyarakat tentunya juga akan menimbulkan keingintahuan mereka terhadap lembaga syariah tersebut. Baik produk pendanaannya maupun produk pembiayaannya, yang akhirnya membuat mereka “mencoba” mengajukan pembiayaan ke lembaga syariah tersebut.

6. Keahlian account officer memasarkan produk

Account officer merupakan bagian yang juga penting dalam sebuah lembaga keuangan. Keahlian mereka dibutuhkan untuk merekrut nasabah sebanyak-banyaknya, semakin lama pengalaman di lapangan mereka semakin tahu bagaimana cara memasarkan produk terutama produk syariah yang masih awam bagi sebagian masyarakat.

Memang jika dilihat secara grafik pembiayaan *ijarah* multijasa masih tertinggal. Tetapi faktor-faktor yang telah dijelaskan diatas mempengaruhi perkembangan nasabah *ijarah* multijasa terlihat ada kenaikan yang cukup signifikan yaitu terjadi pada tahun 2010 ke tahun 2011 periode Juni, kenaikan sebesar 42 %. Sama halnya pada kenaikan nasabah pada tahun 2011 ke tahun 2012 periode Juli sebesar 22 %.

### **C. Kendala yang dihadapi dalam proses pembiayaan *ijarah* multijasa di BPRS Artha Amanah Ummat.**

Pada sebuah Lembaga Keuangan Syariah khususnya BPRS yang didalamnya tidak hanya melakukan kegiatan menghimpun dana tetapi juga menyalurkan dana sudah pasti mengalami suatu kendala. Sama halnya pada produk *ijarah* multijasa di BPRS Artha Amanah Ummat yang merupakan produk penyaluran dana.

Berikut adalah kendala yang dihadapi BPRS Artha Amanah Ummat dalam pembiayaan *ijarah* multijasa :

#### **1. Penggunaan dana**

Merupakan salah satu kendala yang dihadapi oleh BPRS dalam pembiayaan multijasa karena sebagian besar nasabah membayarkan sendiri apa yang menjadi kebutuhannya (dananya) kepada pihak ketiga. Hal ini membuat pihak BPRS sebagai lembaga keuangan yang berbasis syariah khawatir, jika nasabah menyalahgunakan dananya tidak seperti yang ada dalam perjanjian. Untuk itu pihak BPRS meminta kwitansi pembayaran dari nasabah, sebagai bukti bahwa dana yang diberikan memang tepat penggunaannya.

#### **2. Pembiayaan bermasalah**

Kendala seperti ini sudah pasti terjadi dalam sebuah Lembaga Keuangan karena pembiayaan merupakan hal yang berhubungan dengan perputaran uang nasabah sehari-hari (fluktuasi pendapatan). Pada pembiayaan *ijarah* multijasa ini juga terdapat nasabah yang

bermasalah, hal ini dapat terjadi karena beberapa faktor bisa dari faktor internal atau faktor eksternal :

a. Faktor internal

Faktor internal adalah faktor yang ada dalam perusahaan sendiri dan factor yang dominan adalah faktor manajerial (Arifin, 2006: 222).

Merupakan kesalahan yang berasal dari dalam BPRS yang dapat disebabkan oleh petugas pemasaran atau yang disebut Account Officer. Dalam hal menganalisis account officer ini kurang memahami bisnis atau usaha nasabah, kurang melakukan evaluasi keuangan nasabah. Hal lain yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah adalah karena kurangnya perhatian atas keterlambatan pembayaran kewajiban nasabah. Peran BPRS khususnya Account Officer (AO) sangat penting dalam kondisi seperti ini. Karena apabila terdapat pembiayaan bermasalah account officer yang akan bertanggung jawab sepenuhnya. Meskipun pihak Bank memiliki jaminan dari nasabah tetapi untuk mengatasi masalah ini pihak Bank tidak akan tergesa-gesa untuk menggunakan jaminan.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan (Arifin, 2006: 222). Ini dapat terjadi karena beberapa hal antara lain nasabah tersebut tidak amanah,

side streaming penggunaan dana yaitu nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebutkan dalam kontrak, dapat juga terjadi karena usaha yang dijalani nasabah mengalami kerugian, atau disebabkan karena bencana alam.

Beberapa cara yang dilakukan oleh pihak BPRS Artha Amanah Ummat untuk mengatasi pembiayaan bermasalah antara lain:

1. Surat teguran

Pihak BPRS akan mengirim surat teguran kepada nasabah yang bersangkutan, agar dapat segera membayar angsuran yang menunggak.

2. Kunjungan

Pihak BPRS dalam hal ini account officer akan mendatangi rumah nasabah sehubungan dengan pembiayaan yang kurang lancar, tindakan ini juga sekaligus silaturahmi kepada nasabah tersebut.

3. Penagihan setiap bulan via telpon

Penagihan seperti ini akan dilakukan oleh pihak BPRS untuk mengingatkan nasabah sehubungan dengan kewajiban yang mereka harus penuhi.

4. Rescheduling ulang

Dalam hal ini pihak BPRS melakukan penjadwalan ulang tetapi dengan syarat seperti masih adanya kemampuan nasabah untuk melanjutkan pembayaran, plafonnya tetap. Perubahan yang

akan dilakukan meliputi jangka waktu, jadwal angsuran dan jumlah angsuran. Rescheduling ulang biasanya diperuntukkan bagi nasabah kategori diragukan.

Untuk jaminan belum ada yang dilelang oleh pihak BPRS karena proses pelelangan juga memerlukan waktu. Untuk mengatasi pembiayaan macet pihak BPRS masih melakukan seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Setelah melakukan penelitian secara teori maupun analisis lapangan, pada bab ini penulis membuat kesimpulan dan saran mengenai pembiayaan *ijarah* multijasa yang ada pada BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran.

#### **A. Kesimpulan**

Pada bab-bab yang telah diuraikan sebelumnya oleh penulis, maka dapat disimpulkan hal-hal mengenai rumusan masalah yang dipertanyakan oleh penulis, yaitu :

1. Praktek pembiayaan *ijarah* multijasa di BPRS Artha Amanah Ummat, akad perjanjian yang digunakan adalah akad *ijarah* yang mana pihak bank dapat memperoleh *ujrah* atau imbalan atas manfaat jasa yang diberikan, serta menggunakan akad wakalah sebagai akad pelengkap. Pada prakteknya untuk pembiayaan *ijarah* multijasa di BPRS Artha Amanah Ummat sudah sesuai dengan syariah yang mengacu kepada fatwa yang ditetapkan oleh MUI No. 09 tahun 2000 tentang *ijarah* dan fatwa MUI No. 44 tahun 2004 tentang pembiayaan multijasa. Pembiayaan ini menggunakan *ijarah* sebagai akadnya, yang mana pada fatwa DSN MUI tentang pembiayaan multijasa, hukumnya *jaiz* atau boleh menggunakan akad *ijarah*.

2. Perkembangan nasabah *ijarah* multijasa di BPRS Artha Amanah Ummat

Jika melihat grafik yang telah disajikan, perkembangan nasabah *ijarah* multijasa mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Perkembangan nasabah *ijarah* multijasa

<b>Tahun</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Per Juni</b>	-	22	41	47	71	86	93	100
<b>Per Desember</b>	4	39	47	50	70	91	90	-

Terlihat pada tahun 2007 hanya ada 4 nasabah kemudian pada tahun berikutnya menjadi 39 nasabah dan sampai akhir Juni 2014 ini jumlah nasabah sudah mencapai 100 nasabah. Perkembangan nasabah *ijarah* multijasa terlihat ada kenaikan yang cukup signifikan yaitu terjadi pada tahun 2010 ke tahun 2011 periode Juni, kenaikan sebesar 42 %. Sama halnya pada kenaikan nasabah pada tahun 2011 ke tahun 2012 periode Juli sebesar 22 %.

3. Kendala yang dihadapi pada pembiayaan *ijarah* multijasa adalah :

a. Penggunaan dana

Kendala yang dihadapi oleh BPRS dalam pembiayaan multijasa yaitu penyelewengan dana, karena sebagian besar nasabah membayarkan sendiri apa yang menjadi kebutuhannya (dananya) kepada pihak ketiga.

b. Pembiayaan bermasalah

Merupakan kendala yang sering dialami oleh sebuah lembaga keuangan tidak terkecuali keuangan syariah. Beberapa faktor yang mengakibatkan pembiayaan bermasalah, yaitu:

- 1) Faktor internal, berasal dari pihak BPRS itu sendiri seperti :  
Dalam hal menganalisis account officer ini kurang memahami bisnis atau usaha nasabah, kurang melakukan evaluasi keuangan nasabah. Hal lain yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah adalah karena kurangnya perhatian atas keterlambatan pembayaran kewajiban nasabah.
- 2) Faktor eksternal, berasal dari nasabah pembiayaan, seperti:  
nasabah tersebut tidak amanah, *side streaming* penggunaan dana yaitu nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebutkan dalam kontrak, dapat juga terjadi karena usaha yang dijalani nasabah mengalami kerugian, atau disebabkan karena bencana alam.

**B. Saran**

Dalam tujuan sebuah lembaga keuangan untuk mencapai peningkatan jumlah nasabah dan pembiayaan *ijarah* multijasa ini masih berada dalam koridor syariah perlu dilakukan hal-hal berikut :

1. Tetap mempertahankan praktek syariah yang telah dijalankan dengan mengacu pada fatwa-fatwa yang telah ditetapkan oleh MUI dan landasan syariah yang sudah ada.
2. Tidak perlu adanya akad wakalah untuk memperkecil resiko penyalahgunaan dana.
3. Meningkatkan pengawasan terhadap nasabah yang bermasalah.
4. Meningkatkan silaturahmi terhadap nasabah khususnya nasabah pembiayaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, Misbah. 2011. skripsi “*Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Multi Jasa Dengan Akad Ijarah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Bprs) Mitra Harmoni Semarang*”.
- Antonio, Muhammad Syafi’i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Anwar, Syamsul. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Arifin, Zainul. 2002. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: AlvaBet.
- \_\_\_\_\_. 2006. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*; edisi revisi. Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Ascarya. 2003. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Daymon, Cristine dan Holloway Immy. 2008. *Metode-metode riset kualitatif dalam public relations & marketing communications*. Yogyakarta: Bentang.
- Dewi, Gemala, Wirdyanisih, & Yeni Salma Barlinti. 2006. *Hukum Perikatan Islam Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Direktorat Perbankan Syariah. 2007. *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah Bank Indonesia*. Jakarta.
- Ilahiy, Alkiya Fata. 2003. Skripsi “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Batik Mataram, Wirobrajan Yogyakarta*”.
- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Prenada media group.
- Kamelia, Dina. 2007. “*Aplikasi Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik di KSP Syariah BMT Nurussaadah Tirto Pekalongan*”.
- Karim, Adiwarmen A. 2010. *Bank Islam: analisis fiqih dan keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2008. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

- Ma'arief, Ahmad Syamsul. 2008. Skripsi "*Penerapan Akad Ijarah Untuk Biaya Pendidikan di KJKS BMT Walisongo Semarang*".
- Martono, Nanang. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Analisis isi dan Data Sekunder*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Meisandi, Dadang. 2011. Skripsi. "*Implementasi Pembiayaan Multijasa dengan Akad Wakalah Wal Ijarah Dalam Pembiayaan Pendidikan di BNI Syariah Cabang Pekalongan*".
- Moleong, Lexy J. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMPYKPN.
- . 2005. *Manajemen Bank Syariah*; edisi revisi. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMPYKPN.
- Muslich, Ahmad Wardi. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Nazir, Moh. 1998. *Metode Penelitian*. Jakarta Timur: Ghalia Indonesia.
- Nur Khasanah, Sandra Oktaviarti. 2010. Tugas Akhir "*Realisasi Pembiayaan Ijarah Pada BMT Fajar Mulia Kantor Operasional Ungaran*".
- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal. 2008. *Islamic Financial Management*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sabiq, Sayyid. 1987. *Fikih Sunnah 13*. Bandung: PT Alma'arif.
- Suhendi, Hendi. 2010. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Suhrawardi, Chairuman Pasaribu. 1994. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sulham, M dan Ely Siswanto. 2008. *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah*. Malang: UIN – Malang Press.
- Susanto, Burhanuddin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.

# LAMPIRAN

Lampiran 1

Nisbah bagi hasil tabungan dan deposito

No.	Jenis Investasi	Nisbah	
		Nasabah	Bank
1.	Tabungan Amanah	27	73
2.	Deposito 1 bulan	45	55
3.	Deposito 3 bulan	48	52
4.	Deposito 6 bulan	50	50
5.	Deposito 12 bulan	52	48

Perkembangan nasabah ijarah multijasa persemester

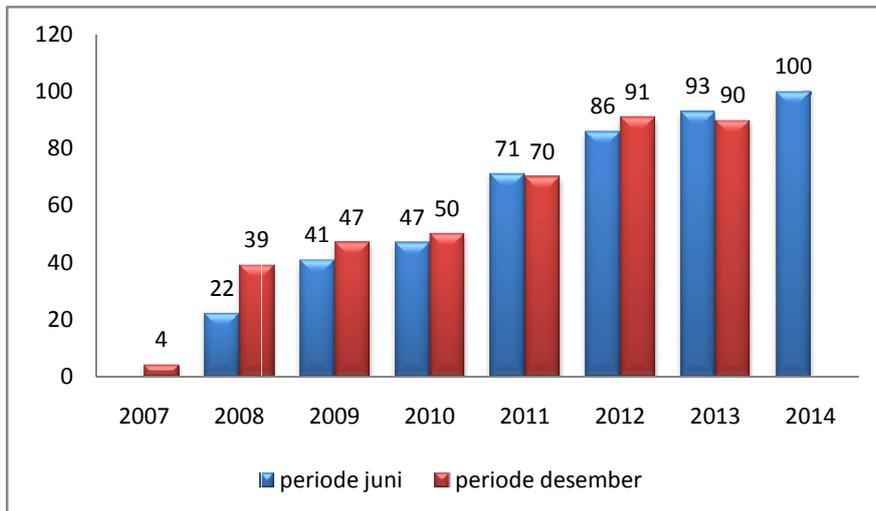
Tahun	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Per Juni</b>	-	22	41	47	71	86	93	100
<b>Per Desember</b>	4	39	47	50	70	91	90	-

Perkembangan nasabah murabahah persemester

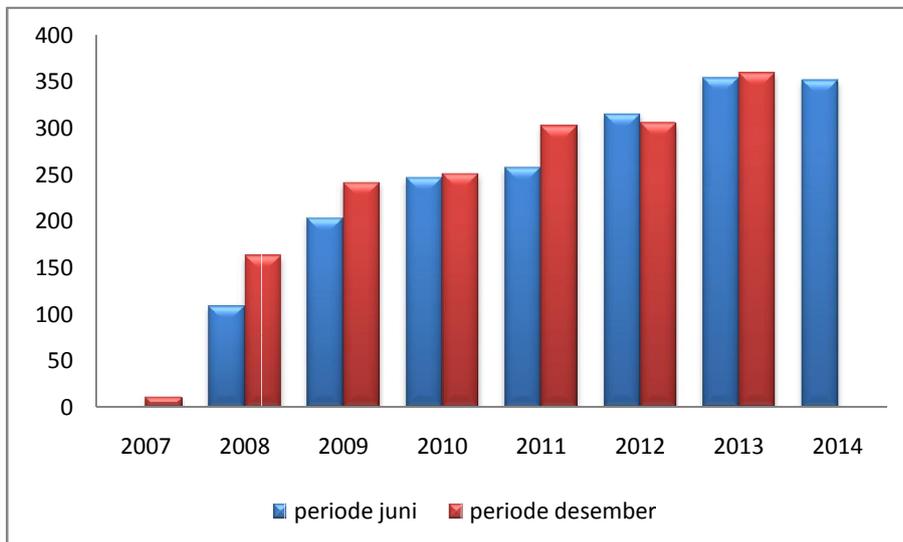
Tahun	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Per Juni</b>	-	109	203	247	259	316	355	352
<b>Per Desember</b>	11	163	242	251	303	307	360	-

## Lampiran 2

### Grafik Perkembangan nasabah ijarah multijasa



### Grafik perkembangan nasabah murabahah





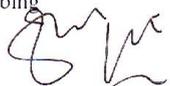
LEMBAR KONSULTASI TUGAS AKHIR\*)

Nama : Fitri Handayani  
NIM : 20111004  
Program Studi : DIII Pebankan Syariah  
Judul Tugas Akhir : Analisis Pembiayaan Ijarah Mutijasa Pada BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran  
Pembimbing : Qi Mangku Bahjatullah

No.	Hari/Tanggal	Isi Konsultasi	Catatan Pembimbing	Paraf
1.	30 Juni 2014	Pengajuan Proposal	Penggantian Rumusan Masalah	
2.	17 Juli 2014	Bab I		
3.	25 Juli 2014	Bab II	Cantumkan Sumber Tulisan dari mana + Penelitian terdahulu - Paparkan Sumber darimana - Kembangkan dlm kalimat lugas - Cari buku ? tentang Fikih Muamalah & Perbankan Islam	
4.	7 Agustus 2014	Bab II dan Bab III	- Penulisan ayat Al Quran & Arti diperhatikan gunakan 1 spasi. - Per kaya Daftar Pustaka - Tambahkan nama ? Peng-urus ! - Ganti Bentuk Grafik - Kembangkan analisa pada poin 2	
5.	11 Agustus 2014	Bab IV	- Penjelasan lebih Spesifik - Kesimpulan diambil dari rumusan masalah - Konsistensi Penulisan - Penambahan Abstrak	
6.	18 Agustus 2014	Bab V		
7.	21 Agustus 2014	Pengajuan semua hasil TA		
8.	23 Agustus 2014			

\*) Lembar konsultasi ini harus dibawa setiap berkonsultasi dengan pembimbing

Salatiga, 25-8-2014.....  
Pembimbing

  
Qi Mangku B.

## RIWAYAT HIDUP

Nama : Fitri Handayani  
Tempat, Tgl lahir : Salatiga, 03 Maret 1993  
Alamat : Jl. Pereng Rejo Rt.09 Rw.03, Gendongan Salatiga  
e- mail : vitrii\_vaganza@yahoo.com  
Riwayat Pendidikan : 1. TK Aisyah 3 (1999)  
2. SD Negeri Gendongan II Salatiga (2005)  
3. SMP Negeri 10 Salatiga (2008)  
4. SMA Negeri 3 Salatiga (2011)