

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD  
*QARD* YANG DIRANGKAI DENGAN AKAD *IJĀRAH* TEMPAT  
PENYIMPANAN BARANG JAMINAN *QARD*  
( Study Kasus Di KJKS BMT NUSYA Kecamatan Sukodadi Lamongan)

SKRIPSI

Oleh:

NUR HASANAH  
NIM : C02207016



INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL  
FAKULTAS SYARIAH  
JURUSAN MUAMALAH  
SURABAYA  
2011

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD QARD  
YANG DIRANGKAI DENGAN AKAD IJARAH TEMPAT PENYIMPANAN  
BARANG JAMINAN QARD**

**(Study Kasus di KJKS BMT NUSYA Kecamatan Sukodadi Lamongan)**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada  
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu  
Ilmu Syariah**

PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA	
No. KLAS s. 2011 097 M	No. REG : 5-2011/M/097
	ASAL BUKU :
	TANGGAL :

**Oleh :**

**NUR HASANAH  
NIM : C02207016**

**Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel  
Fakultas Syariah  
Jurusan Muamalah**

**SURABAYA  
2011**

## PERYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Nur Hasanah  
NIM : C02207016  
Fakultas/Jurusan : Syariah / Muamalah  
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP  
IMPLEMENTASI AKAD *QARD* YANG DIKUTI  
AKAD *IJARAH* TEMPAT PENYIMPANAN  
BARANG JAMINAN *QARD* ( Study Kasus di  
KJKS BMT NUSYA Kecamatan Sukodadi  
Lamongan)

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 08 Agustus 2011

Saya yang menyatakan,



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nur Hasanah".

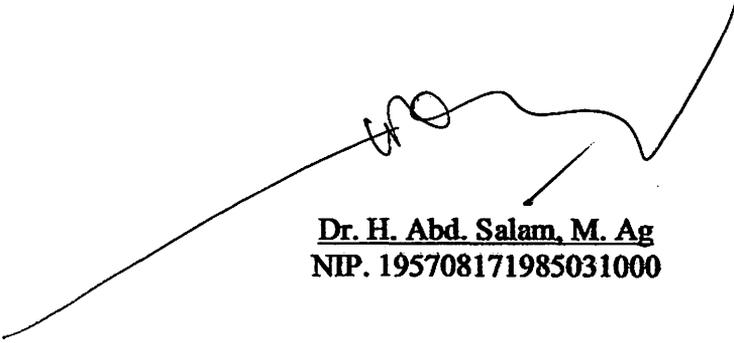
Nur Hasanah  
C02207016

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang ditulis oleh Nur Hasanah C02207016 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 05 Agustus 2011

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name and NIP.

**Dr. H. Abd. Salam, M. Ag**  
**NIP. 195708171985031000**

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nur Hasanah ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Jum'at, tanggal 12 Agustus 2011, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

### Majlis Munaqasah Skripsi

Ketua,

Dr. H. Abd. Salam, M. Ag  
NIP. 195708171985031000

Sekretaris,

Sri wigati, M.EI  
NIP. 19730221200122001

Penguji I,

Dra. Nurhayati, M.Ag.  
NIP. 196806271992032001

Penguji II,

Nur Lailatul Musyafa'ah, M.Ag  
NIP. 197904162006042002

Pembimbing,

Dr. H. Abd. Salam, M. Ag  
NIP. 195708171985031000

Surabaya, 16 Agustus 2011

Mengesahkan,

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan



Prof. Dr. H. A Faishal Haq, M.Ag  
NIP. 195005201982031002









Dalam penyaluran dana KJKS BMT NUSYA menggunakan akad *Bay' Murābahah*, *Mudhārabah*, *Musyārahah* dan *Qard*. Dengan berjalannya waktu kendala-kendala yang membuat KJKS BMT NUSYA menghapus beberapa akad yang pernah dijalankan misalnya akad *Bay' Murābahah*. Dalam akad ini barang yang diperjual belikan harus jelas dan harus sudah ada di KJKS BMT NUSYA. Sementara itu orang yang mengajukan pembiayaan untuk membeli barang A, misalnya ketika sudah dibelikan orang KJKS BMT NUSYA ternyata orang itu tidak jadi membeli barang A. Akibatnya KJKS BMT NUSYA sudah terlanjur menyediakan barang A mengalami kesulitan untuk menjualnya ke orang lain lagi. Karena itu KJKS BMT NUSYA lalu menerapkan akad *Murābahah bil Wakālah* (perwakilan). Ketika sudah ada barangnya barulah diadakan *Murābahah*. Pilihan akad *Murābahah bil Wakālah* ini pun kadang membawa resiko buruk bagi KJKS BMT NUSYA, yaitu uang sudah diserahkan pada nasabah tidak jadi di belikan barang, melainkan dibuat untuk kebutuhan yang lain. Mengacu pada pengalaman ini KJKS BMT NUSYA menyimpulkan bahwa akad *Murābahah bil Wakālah* dapat menimbulkan perselisihan dengan nasabah.

Sedangkan problem dalam implementasi akad *Mudhārabah* dan akad *Musyārahah* adalah tidak transparannya nasabah dalam melaporkan keuntungan yang diperoleh. Dengan akad *mudhārabah* dan akad *musyārahah*, KJKS BMT NUSYA harus siap merugi, sedangkan KJKS BMT NUSYA ini adalah lembaga profit yang tidak ingin merugi. Akhirnya KJKS BMT NUSYA memutuskan



permohonan pembiayaan *qard* sebesar Rp. 5.000.000,00 dengan menjaminkan sertifikat tanah. KJKS BMT NUSYA merespon permohonan Siti Rahmawati dengan melakukan survey. Selanjutnya KJKS BMT NUSYA menyetujui permohonan Siti Rahmawati dengan ketentuan bahwa pembiayaan dapat direalisasi apabila Siti Rahmawati telah memenuhi ketentuan dan menyerahkan semua persyaratan kepada KJKS BMT NUSYA. Setelah permohonan memenuhi semua persyaratan maka pada tanggal 17 Januari 2011 KJKS BMT NUSYA merealisasikan pembiayaan *qard* sebesar Rp.5.000.000,00 dengan jangka waktu 12 bulan terhitung mulai tanggal 17 Januari 2011 sampai dengan tanggal 17 Januari 2012. Setiap bulan Siti Rahmawati diwajibkan membayar angsuran pokok sebesar Rp. 416.667,00. Untuk biaya penyewaan tempat sertifikat tanah yang dijadikan jaminan hutang, Siti Rahmawati dikenai fee (*ujrah*) sebesar 3% setiap bulan dari jumlah hutang yang disetujui (dalam hal ini Rp. 5.000.000,00) dengan angsuran *ujrah* tiap bulan sebesar Rp.150.000,00.

Pada kasus lain, seorang nasabah yang bernama Sunaryo yang bertempat tinggal di desa Made Kidul IX/03 Rt.01 Rw.03 Kecamatan Made Kabupaten Lamongan mengajukan permohonan pembiayaan *qard* sebesar Rp. 210.000.000,00 dengan menjaminkan sertifikat tanah. KJKS BMT NUSYA merespon permohonan Sunaryo dengan melakukan survey. Selanjutnya KJKS BMT NUSYA menyetujui permohonan Sunaryo dengan ketentuan bahwa pembiayaan dapat direalisasi apabila Sunaryo telah memenuhi ketentuan dan menyerahkan semua persyaratan kepada

KJKS BMT NUSYA. Setelah permohonan memenuhi semua persyaratan maka pada tanggal 19 Januari 2011 KJKS BMT NUSYA merealisasikan pembiayaan *qard* sebesar Rp.210.000.000,00 dengan jangka waktu 36 bulan terhitung mulai tanggal 19 Januari 2011 sampai dengan tanggal 18 Februari 2013. Setiap bulan Sunaryo diwajibkan membayar angsuran pokok sebesar Rp. 5.833.333,00. Untuk biaya penyewaan tempat sertifikat tanah yang dijadikan jaminan hutang, Sunaryo dikenai fee (*ujrah*) sebesar 1,5 % setiap bulan dari jumlah hutang yang disetujui (dalam hal ini Rp. 210.000.000,00) dengan angsuran *ujrah* tiap bulan sebesar Rp.3.150.000,00.

Fakta di atas memperlihatkan bahwa Siti Rahmawati dan Sunaryo yang sama-sama menjaminkan sertifikat tanah di KJKS BMT NUSYA Sukodadi Lamongan, ternyata kewajiban membayar sewanya tidak sama. Nasabah Siti Rahmawati kewajiban membayar sewanya sebesar Rp.150.000,00 setiap bulan. Sementara nasabah yang bernama Sunaryo kewajiban membayar sewanya sebesar Rp.3.150.000,00 setiap bulan.

Berkenaan dengan praktek pelaksanaan akad *ijārah* di KJKS BMT NUSYA Sukodadi Lamongan, fakta di atas memperlihatkan adanya dua segi yang menarik untuk dikaji dan dicermati. Pertama, segi yang berkenaan dengan alasan atau pertimbangan hukum pemegang otoritas syariah di KJKS BMT NUSYA Sukodadi Lamongan untuk menyewakan atau menyediakan brankas sebagai tempat penyimpanan barang jaminan hutang yang *ujrahnya* disesuaikan dengan jumlah













1. Menganalisis hukum Islam terhadap implementasi akad *qard* yang dirangkai akad *ijarah* untuk jasa penyimpanan barang jaminan yang *ujrahnya* disesuaikan dengan jumlah hutang di KJKS BMT NUSYA Sukodadi Lamongan.
2. Mengetahui alasan dan pertimbangan hukum pemegang otoritas syariah di KJKS BMT NUSYA Sukodadi Lamongan yang mendasari implementasi akad *qard* yang dirangkai akad *ijarah* penyimpanan jaminan *qard* yang *ujrahnya* disesuaikan dengan jumlah hutang.

#### E. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Qard* yang dirangkai Akad *Ijārah* tempat penyimpanan Barang Jaminan *Qard* (Study Kasus di KJKS BMT NUSYA Kecamatan Sukodadi Lamongan)” ini diharapkan dapat dipergunakan untuk:

1. Kegunaan teoritis, yaitu untuk menambah khazanah pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan hukum Islam, sehingga dapat dijadikan referensi atau input bagi para pembaca dalam menambah pengetahuan tentang hukum Islam.
2. Kegunaan praktis, yaitu bahwa penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai acuan yang dapat memberikan informasi mengenai tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *qard* yang dirangkai akad *ijārah* tempat penyimpanan barang jaminan *qard*.

## F. Definisi Operasional

Hukum Islam : Ketentuan hukum Islam mengenai *qard* dan *ijārah* yang tercermin dalam al-Quran dan al- Hadis serta jabarannya yang tersebar dalam hasil-hasil *istinbat* atau aqwal fuqaha.

*Qard* : Pemberian hutang kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali, dengan kata lain meminjamkan tanpa imbalan.<sup>11</sup>

*Ijārah* : Suatu jenis akad atau transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa dirangkai dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>12</sup>

*Qard* yang dirangkai dengan *Ijārah* : Nasabah mengajukan pembiayaan menggunakan akad *qard* kemudian nasabah menjaminkan barang jaminan *qard* berupa sertifikat tanah menggunakan akad *ijārah* yang *ujrahnya* disesuaikan dengan jumlah pokok *qard*.

<sup>11</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001),131.

<sup>12</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2006), 122.

















Dalam hukum Islam riba dilarang dalam bentuk apapun. Ayat al-Quran yang melarang riba turun secara bertahap, tahap pertama turun ayat 39 surat *ar-Rūm*:

وَمَا آتَيْتُم مِّن رِّبَا لِّيَرْبُوَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِنْدَ اللَّهِ ...

Dan sesuatu Riba (tambahan) yang kamu berikan agar Dia bertambah pada harta manusia, Maka Riba itu tidak menambah pada sisi Allah... ( QS. *ar-Rūm* 39)<sup>28</sup>

Ayat ini hanya menjelaskan bahwa tambahan pada riba tidak akan menambah di sisi Allah.

Pada tahap kedua turun ayat 161 surat *an-Nisaa*:

وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا

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. (QS. *an-Nisaa*: 161)<sup>29</sup>

Ayat ini Allah telah memberi isyarat akan keharaman riba melalui kecaman terhadap praktik riba di kalangan masyarakat Yahudi.

Tahap ketiga turun ayat 130 surat *al-Imrān*:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا... مُضَاعَفَةً

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda... (QS. *al-Imran* 130)<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Departemen Agama RI. Al Quran dan Terjemahnya, 409.

<sup>29</sup> *Ibid.*, 67.

<sup>30</sup> *Ibid.*, 67.

Ayat ini Allah mengharamkan dengan larangan yang tegas salah satu bentuk riba, yaitu yang bersifat berlipat ganda.

Adapun tahap yang terakhir Allah mengharamkan riba secara total dengan segala bentuknya. Hal ini disampaikan melalui firman Allah dalam surat al-*Baqarah* ayat 275, 276, dan 278.<sup>31</sup>

## B. Hukum Islam tentang *Ijārah*

*Ijārah* secara etimologis berarti *bay' al-manfaah* (menjual manfaat), baik manfaat suatu benda, jasa, atau tenaga seseorang.<sup>32</sup>

Sedangkan menurut istilah, para ulama mendefinisikan *ijārah*, antara lain sebagai berikut :

- a. Menurut Hanafiyah, *ijārah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.<sup>33</sup>
- b. Menurut Malikiyah *ijārah* adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat di pindahkan.<sup>34</sup>
- c. Menurut Sayyid Sabiq *ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti.<sup>35</sup>

<sup>31</sup> Nasrun Harun, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 182-183.

<sup>32</sup> Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah Cct.2*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 121.

<sup>33</sup> Abdul al-Rohman al -Jaziri, *al-Fiqh 'Ala Madzahib al-Arba'ah*, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilamiyah, 1990),94

<sup>34</sup> *Ibid*, 97

<sup>35</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, Terjemahan Moh. Thalib (Bandung: PT.Al-Ma'arif, 1997), 7













Sebagai lembaga keuangan syariah, KJKS BMT NUSYA mempunyai sejumlah, baik pada sektor pendanaan (*funding*) maupun pembiayaan (*financing*).

Untuk sektor pendanaan, produk yang dimiliki KJKS BMT NUSYA adalah:

1. **Si Bahas (simpanan bagi hasil)**, merupakan jenis simpanan yang menggunakan akad *muḍārabah al mutlaqah*, yakni akad pengelolaan dana oleh BMT atas izin *ṣāhibul māl* dengan kesepakatan bagi hasil. Bagi hasil sesuai ditentukan berdasarkan perhitungan akumulasi keuntungan per bulan dengan nisbah 25 % untuk penyimpan. Simpanan dengan setoran awal minimal Rp. 10.000,00 dan setoran selanjutnya minimal Rp. 5.000,00 ini bisa diambil sewaktu-waktu.
2. **Si Jaka (simpanan berjangka)**, merupakan jenis simpanan investasi berdasarkan akad *muḍārabah al-muṭlaqah* yang jangka waktu (jatuh tempo) pengambilannya ditentukan. Setoran minimal Si Jaka adalah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dengan pilihan jangka waktu serta nisbah bagi hasil antara nasabah dan KJKS: 3 bulan (30 % : 70%), 6 bulan (35 % : 65%), 12 bulan (40% : 60%), dan 24 bulan (50% : 50%). Jika nasabah melakukan pengambilan (pencairan) Si Jaka sebelum jatuh tempo, maka yang bersangkutan dikenakan pinalti sebesar hasil satu bulan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Untuk perpanjangan Si Jaka disediakan pilihan ARO (*automatic roll over*), yakni perpanjangan otomatis pada saat jatuh tempo dengan jangka waktu yang sama.













disediakan. Formulir yang telah diisi beserta kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan kemudian diserahkan kepada petugas yang khusus mengurus pembiayaan. Setelah melalui tahap penilaian oleh KJKS BMT NUSYA dan disetujui, permohonan pembiayaan Dwi Eko Nur direalisasi dengan rincian sebagai berikut:

Nama : Dwi Eko Nur  
Alamat : Gunungsari RT 08 RW 02 Burno, Bojonegoro  
Tanggal realisasi : 16 April 2011  
Besarnya Pinjaman : Rp. 50.000.000,00  
Jatuh Tempo : 15 April 2013  
Jangka Waktu : 24 bulan  
Jaminan : Sertifikat Tanah  
Biaya sewa :  $3\% \times \text{Rp. } 50.000.000,00 = \text{Rp. } 1.500.000,00$

Yang dimaksud dengan biaya sewa di sini adalah *ujrah (fee)* penyewaan tempat penyimpanan barang jaminan *qard* berupa sertifikat tanah yang harus dibayar setiap bulan oleh Dwi Eko Nur kepada KJKS BMT NUSYA. Besarnya *ujrah* tersebut adalah 3% dari pokok hutang (*qard*) Dwi Eko Nur kepada KJKS BMT NUSYA.

Dengan demikian, angsuran yang harus dibayar Dwi Eko Nur per bulannya kepada KJKS BMT NUSYA terdiri dari angsuran pokok hutang dan biaya sewa dengan rincian sebagai berikut:













Tabel 1

Data Akad *Qard'* Yang Dirangkai Dengan Akad *Ijārah*

No	Nasabah	Akad <i>Qard'</i>		Akad <i>Ijārah</i>		
		<i>Qard'</i>	Angsuran	Jaminan	Prosentase	<i>Ujrah/Bulan</i>
1	2	3	4	5	6	7
1	Suharsono	1.500.000	18 x 83.333	Sertifikat Tanah	3.0 %	45.000
2	Atekan	2.000.000	12 x 166.667	Sertifikat Tanah	2.5 %	50.000
3	Siti Rahmawati	5.000.000	12 x 416.667	Sertifikat Tanah	3.0 %	150.000
4	Dwi Eko Nur	50.000.000	24 x 2.083.333	Sertifikat Tanah	3.0 %	1.500.000
5	Sunaryo	210.000.000	36 x 5.833.333	Sertifikat Tanah	1.5 %	3.150.000

Fakta yang disajikan dalam tabel di atas menunjukkan adanya variasi keadaan pada akad *qard'*, yaitu pada jumlah nominal *qard'* yang direalisasi dan pada frekuensi/masa angsurannya. Terdapat 5 (lima) varian pada jumlah nominal *qard'* yang direalisasi, yakni Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah). Adapun pada frekuensi/masa angsurannya terdapat hanya 4 (empat) varian saja karena ada dua nominal *qard'* yang sama frekuensi/masa angsurannya. Keempat varian tersebut adalah 12 kali/bulan, 18 kali/bulan, 24 kali/bulan, dan 36 kali/bulan.

Dalam hukum Islam, akad *qard'*, yang deskripsinya telah dikemukakan pada bab kedua, adalah transaksi antara dua pihak di mana pihak yang satu menyerahkan





NUSYA –untuk sementara sampai dengan tahap ini– dapat dihukumi selaras dengan norma hukum Islam.

Adapun akad *ijārah*, fakta tentang implementasinya di KJKS BMT NUSYA menunjukkan adanya kesamaan keadaan pada obyeknya di mana KJKS BMT NUSYA dalam akad ini “menjual” jasa layanan yang sama kepada kelima nasabahnya, yakni penyimpanan surat/dokumen berupa sertifikat tanah, karena dalam akad *qard* dengan KJKS BMT NUSYA kelima nasabah itu menyerahkan barang jaminan yang sama, yakni sertifikat tanah. Untuk jasa layanan yang sama tersebut (*ma'jūr*) fakta di atas menunjukkan bahwa KJKS BMT NUSYA memberlakukan *ujrah* (harga sewa, *fee*) yang bervariasi. Hal itu terjadi karena yang ditelakkan sebagai acuan untuk menentukan *ujrah* (harga sewa) bukanlah jasa layanan yang menjadi obyek akad *ijarah* (*ma'jūr*) yang *notabene* sama tadi, yakni penyimpanan surat/dokumen sertifikat tanah, melainkan pokok hutang (*qard*) masing-masing nasabah yang jumlahnya bervariasi, yakni dengan menggunakan hitungan prosentase. Karena itu, selaras dengan 5 (lima) varian yang ada pada jumlah pokok hutang (*qard*), 5 (lima) varian itu pula yang ada pada *ujrah* (harga sewa) layanan penyimpanan dokumen sertifikat tanah tersebut, yakni Rp. 45.000,00 (empat puluh lima ribu rupiah) per bulan, Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per bulan, Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per bulan, Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan, dan Rp. 3.150.000,00 (tiga juta seratus lima puluh ribu rupiah) per bulan.

Fakta ini menunjukkan dengan gamblang bahwa akad *ijārāh* yang diimplementasikan oleh KJKS BMT NUSYA ini bukanlah akad yang berdiri sendiri, melainkan dirangkai dengan akad *qarḍ* (hutang-piutang). Kedua akad ini dikatakan dirangkai bukan oleh karena obyek yang ditransaksikan pada akad yang kedua (*ijārāh*) adalah penyimpanan barang jaminan dari akad yang pertama (*qarḍ*), tetapi karena *ujrah* (harga sewa) pada akad yang kedua ditentukan nilainya berdasarkan prosentase dari pokok hutang pada akad yang pertama (*qarḍ*). Adanya akad yang kedua (*ijārāh*), dengan demikian, merupakan bagian atau konsekuensi lanjutan yang sifatnya tidak dapat dipisahkan dari adanya akad yang pertama (*qarḍ*). Artinya, setiap nasabah yang ingin menjalin akad *qarḍ* dengan KJKS BMT NUSYA, dia harus mau juga menjalin akad *ijārāh* dengan KJKS BMT NUSYA. Tidak ada akad *qarḍ* tanpa *ijārāh*, sebagaimana juga tidak ada akad *ijārāh* tanpa *qarḍ*. Jadi jelas, produk jasa layanan penyimpanan dokumen di KJKS BMT NUSYA ini tidak sama dengan produk *ijārāh Safe Deposit Box* (SDB) di lembaga-lembaga perbankan.

Mengenai akad *ijārāh*, pada bab kedua yang lalu telah dideskripsikan bahwa *ijārāh* adalah *bay' al-manfā'ah* (jual-beli manfaat). Manfaat yang dimaksud dapat berupa benda, jasa, atau tenaga. Apabila akad *ijārāh* dijalin oleh dua pihak, maka pihak pertama mengikatkan diri untuk menyerahkan manfaat barang, jasa, atau tenaga tertentu kepada pihak kedua dalam jangka waktu tertentu pula dan pihak kedua mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran harga tertentu sebagai ganti

atas manfaat yang dia terima dari pihak pertama. Akad *ijārah* ini, dengan demikian, masuk dalam kategori akad *tabāduli* (tukar-menukar, *exchange*) yang lazim diimplementasikan manusia di kawasan *tijāri* (komersial, niaga) dalam rangka meraih keruntungan (*profit*, laba). Dalam hukum Islam, akad *ijārah* ini disyariatkan sebagai bentuk transaksi pertukaran yang halal dalam arti boleh diimplementasikan sebagai jalan atau sebab untuk memiliki harta atau manfaat yang dimiliki oleh orang lain.

Fakta tentang implementasi akad di KJKS BMT NUSYA menunjukkan bahwa lembaga keuangan syariah ini punya produk jasa layanan penyimpanan dokumen yang dijalin dengan skema akad *ijārah*. Bagi KJKS BMT NUSYA sebagai lembaga usaha yang berorientasi profit produk jasa ini tentu merupakan pintu untuk meraih keuntungan atau laba. Jika produk jual jasa seperti ini dijalin dengan akad *ijārah* yang diimplementasikan secara apa adanya (berdiri sendiri) seperti transaksi *ijārah Safe Deposit Box* yang lazim ditemukan di lembaga-lembaga perbankan, tentu tidak ada problem hukum yang perlu dibahas dan didiskusikan dari sisi hukum Islam. Namun, seperti telah disinggung di depan, KJKS BMT NUSYA mengimplementasikan akad *ijārah* ini tidak secara apa adanya. Akad *ijārah* tersebut dirangkai sedemikian rupa dengan akad *qard* sehingga kedua akad tersebut berkelindan: yang satu “menjadi bagian” dari yang lain dan sebaliknya. Titik simpul yang membuat akad *ijārah* itu berkelindan dengan akad *qard* terletak pada penentuan nilai *ujrah* atau harga sewanya yang –seperti baru saja dikemukakan–



yang sangat jauh, tetapi juga sebagian dari nilai harga sewa tersebut benar-benar berada di luar ukuran kewajaran. Bagaimana tidak, harga sewa penyimpanan sertifikat tanah milik Sunaryo (Rp. 3.150.000,00 per bulan) dalam waktu dua bulan saja sudah cukup untuk membeli satu brankas untuk tempat penyimpanannya.

Dari sisi lain, sertifikat tanah adalah dokumen kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh otoritas yang legal (negara). Jika dokumen tersebut rusak atau hilang, otoritas negara dapat menerbitkan duplikat yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat tanah yang asli. Jadi, sebagai dokumen kepemilikan, dokumen sertifikat tanah itu lazimnya tidak memiliki nilai finansial yang setara dengan harga tanahnya itu sendiri karena jika hilang atau rusak pun dokumen tersebut dapat diganti dengan duplikatnya. Karena itu tidak ditemukan alasan yang rasional untuk membedakan harga sewa penyimpanan dokumen sertifikat tanah antara tanah yang murah harganya dan tanah yang mahal harganya. Jadi meskipun tanah milik Sunaryo (nasabah nomor urut 5) berharga lebih mahal daripada tanah Suharsono (nasabah nomor urut 1), maka harga jasa penyimpanan sertifikatnya tidak logis kalau dibedakan apalagi dengan tingkat perbedaan yang spektakuler seperti antara Rp. 3.150.000,00 per bulan dan Rp. 45.000,00 per bulan.

Jika tidak ada alasan yang logis atau masuk akal untuk membedakan harga sewa (*ujrah*) penyimpanan sertifikat-sertifikat tanah berdasarkan mahal-murahnya harga tanah dari setiap sertifikat, maka fakta perbedaan *ujrah* di KJKS BMT NUSYA itu tentu terjadi sepenuhnya oleh karena pihak KJKS BMT NUSYA

mengaitkan nilai *ujrah* penyimpanan sertifikat tanah itu dengan pokok hutang (*qard*). Dengan begitu dapat dikatakan KJKS BMT NUSYA tidak sedang mengimplementasikan dengan sungguh-sungguh –dan apa adanya– akad *ijārah* penyimpanan sertifikat tanah dengan para nasabahnya. Yang sejatinya terjadi adalah bahwa lembaga ini, dengan memberlakukan *ujrah* (harga sewa) sebesar prosentase tertentu dari pokok hutang (*qard*), sedang melakukan kegiatan penyewaan “uang” (hutang, *qard*).

Jika dalam analisis di muka dinyatakan implementasi *qard* di KJKS BMT NUSYA –untuk sementara– disimpulkan tidak berorientasi profit (bersifat *tabarru'*) karena total angsuran yang harus dibayar nasabah sama dengan jumlah pokok hutang mereka, maka setelah dilakukan analisis terhadap implementasi akad *ijārah* yang dirangkai secara tidak wajar dengan akad *qard* tersebut kesimpulan sementara tadi menjadi gugur. Fakta tentang implementasi *ijārah* yang tidak wajar itu membuktikan bahwa KJKS BMT NUSYA melakukan suatu moda pengambilan keuntungan secara tidak langsung atas dana pembiayaan yang disalurkaninya melalui akad *qard*, dan keuntungan tersebut menurut hukum Islam masuk kategori *riba*.

Dari sisi lain, moda yang digunakan KJKS BMT NUSYA dengan cara merangkai akad *qard* dengan akad *ijārah* yang tidak wajar tersebut dalam hukum Islam dapat dikategorikan sebagai tindakan *hīlah* yang dilarang. Pada bab ketiga yang lalu telah dideskripsikan bahwa *hīlah* adalah tindakan untuk mewujudkan

perbuatan yang tampak menurut *ẓahimya* sebagai perbuatan yang halal (boleh), tetapi itu hanyalah hasil dari suatu siasat agar perbuatan yang mulanya haram menjadi tampak sebagai perbuatan yang halal. Jadi dalam terminologi hukum Islam, sebagaimana dinyatakan Ibnu Taimiyah pada bab kedua yang lalu, *hīlah* merupakan perbuatan yang mengandung arti tipu daya atau cara yang dipakai untuk menghalalkan hal-hal yang haram, sebagaimana tipu daya yang dilakukan oleh orang-orang Yahudi.

Sebagai lembaga usaha yang berorientasi profit dan bergerak di bidang jasa keuangan syariah, KJKS BMT NUSYA sesungguhnya tidak mungkin untuk mengambil keuntungan (profit) dari akad *qard* (hutang) karena –sekali lagi– akad *qard* itu masuk dalam kategori akad *tabarru'* (kebajikan) yang bersifat non profit. Namun ternyata skema *qard* dipilih juga oleh KJKS BMT NUSYA untuk penyaluran dana pembiayaannya. Lalu dari mana KJKS BMT NUSYA dapat meraih laba jika dana pembiayaannya disalurkan melalui jalur *tabarru'*? Ternyata lembaga keuangan syari'ah ini membuka kran lain untuk mendapatkan laba, yakni *ijārah* (jual jasa) penyimpanan barang jaminan *qard*. Menurut hukum Islam, baik akad *qard* maupun akad *ijārah*, kedua-duanya dapat dipilih sebagai skema transaksi pembiayaan yang halal. Karena itu ketika KJKS BMT NUSYA menjatuhkan pilihan pada akad *ijārah* sebagai jalan untuk mendulang profit, segeralah terasa bahwa langkah tersebut merupakan pilihan yang halal.

Memang demikian keadaannya jika akad *ijārah* tersebut diimplementasikan secara apa adanya dalam arti murni untuk menjual jasa penyimpanan barang jaminan. Namun yang terjadi, KJKS BMT NUSYA tidak benar-benar mengimplementasikan akad *ijārah* secara apa adanya karena *ujrah* yang diberlakukan pada akad *ijārah* tersebut bukan *ujrah* jasa penyimpanan barang jaminan yang senyatanya, melainkan prosentase dari pokok hutang (*qard*). Artinya semakin besar pokok hutang nasabah pada KJKS BMT NUSYA, semakin mahal *ujrah* untuk jasa penyimpanan barang jaminannya. Jadi jelas sekali, keberadaan akad *ijārah* di sini hanyalah *ijārah* pura-pura (formalitas) sebagai buah dari upaya rekayasa (*hīlah*, siasat) agar prosentase dari pokok hutang yang diambilnya setiap bulan itu tidak tampak sebagai bunga (riba) yang haram. Dengan *make up* dan kostum *ujrah*, prosentase dari pokok hutang tersebut dengan sendirinya akan hadir dengan nuansa berkualifikasi syar'i dan –dengan sendirinya– lalu menebarkan aroma halal.

Sesuai dengan analisis terhadap fakta implementasi akad di atas dapat dinyatakan dengan ringkas bahwa akad *qard* yang digunakan oleh KJKS BMT NUSYA Sukodadi Lamongan dalam menyalurkan dana pembiayaan kepada nasabah adalah akad *qard* dengan kualifikasi “menarik manfaat”. Manfaat (laba) yang ditarik dari akad *qard* tersebut berbentuk prosentase tertentu dari pokok *qard* (hutang) yang direkayasa (di*hīlah*) sebagai *ujrah* (*fee*) dari jasa penyimpanan barang jaminan *qard* yang berupa dokumen sertifikat tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa

implementasi akad yang digunakan KJKS BMT NUSYA Sukodadi Lamongan tidak sesuai dengan hukum Islam.

### **B. Analisis Hukum Islam terhadap Alasan dan Pertimbangan Hukum yang Digunakan**

Skema-skema akad yang baru saja dianalisis ini dipilih oleh KJKS BMT NUSYA dalam kegiatan pembiayaannya berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum tertentu yang dipahami telah memenuhi prinsip-prinsip syariah. Seperti yang telah dideskripsikan pada bab ketiga, prinsip-prinsip syariah yang dimaksud, salah satunya adalah “suka sama suka” (*‘an tarāḍin*) yang digariskan Allah SWT melalui firmanNya dalam al-Qur’an surat *an-Nisā’*: 29. Mengacu pada ayat ini Khoirul Thoyib, salah seorang dari anggota pengawas KJKS BMT NUSYA, menegaskan bahwa akad, sesuai dengan norma syariah, harus dibuat atas dasar *riḍa* kedua belah pihak. Tidak boleh akad dilakukan dengan unsur paksaan dari salah satu pihak.

Adalah benar bahwa “suka sama suka” antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi merupakan prinsip yang digariskan oleh norma syariah. Prinsip ini mencerminkan bersihnya akad yang dijalin itu dari unsur-unsur pelanggaran atau kezaliman terhadap hak-hak manusia. Mengandalkan prinsip ini saja tentu saja tidak cukup, karena norma syariah juga menggariskan bahwa setiap transaksi yang dijalin harus memenuhi kualifikasi diridai oleh Allah Sang Pembuat Syariah. Prinsip “suka sama suka” dengan demikian bukanlah prinsip pamungkas di mana akad yang dijalin dengan prinsip tersebut mesti dipahami sebagai akad legal yang halal

dilakukan untuk meraih keuntungan finansial. Jika semua yang berlangsung dengan suka sama suka dengan sendirinya dihukumi halal, niscaya riba pun akan menjadi halal melalui jalan akad yang memenuhi kualifikasi *'an tarāḍin*.

“Benar” (tidak *bāḍil*) dan “halal”, dengan begitu, merupakan prinsip lain yang digariskan norma syariah untuk dipenuhi lebih dahulu sebelum pelaku memutuskan untuk menjalin akad dengan “suka sama suka”. Dalam hukum Islam, prinsip “suka sama suka” tidak dapat membenarkan yang salah dan tidak pula dapat menghalalkan yang haram. Sejalan dengan analisis ini maka apabila dalam akad-akad yang diimplementasikan KJKS BMT NUSYA terkandung kebalitan (ada segi-segi yang salah atau terdapat unsur-unsur yang haram), maka prinsip “suka sama suka” tidak bisa dipakai alasan untuk menetralsir kebatilan tersebut.

Dalam mengimplementasikan akad-akad pembiayaan, KJKS BMT NUSYA juga berpijak pada prinsip “benar prosesnya secara syar’i”. Prinsip ini dapat dipahami dari alasan dan pertimbangan hukum yang diutarakan oleh Khoirul Thoyib, anggota pengawas yang lain di KJKS BMT NUSYA. Seperti telah dikemukakan pada bab ketiga yang lalu, Khoirul Thoyib menyatakan bahwa “sesuatu akad dikatakan syar’i atau tidak, tidaklah dilihat dari hasilnya, melainkan dari prosesnya.” Kalau dilihat dari hasilnya, Khoirul Thoyib tidak membantah bahwa akad-akad pembiayaan di KJKS BMT NUSYA kelihatannya sama saja dengan akad-akad pembiayaan yang ujung-ujungnya adalah mengembalikan pokok hutang *plus* kelebihan tertentu. Tetapi kalau dilihat prosesnya, maka akad

pembiayaan di KJKS BMT NUSYA menurut Khoirul Thoyib sudah sesuai dengan syariah, yakni menggunakan akad *qard* dan *ijārah*.

Konsep yang segera terpaham dari alasan yang dibangun Khoirul Thoyib adalah bahwa proses transaksi dikatakan sesuai dengan prinsip syariah apabila transaksi itu telah dijalin “secara formal” dengan menggunakan akad-akad syariah. Kesan mementingkan “formalitas” itu tampak sebegitu kuatnya karena Khoirul Thoyib “membela” benarnya praktik *ijārah* yang sifatnya benar-benar hanya formalitas karena akad *ijārah*nya sendiri berkenaan jasa penyimpanan dokumen sertifikat tanah yang dijadikan jaminan *qard* tetapi nilai *ujrah* atau uang jasanya adalah sekian persen dari pokok *qard* (hutang). Khoirul Thoyib menyusun “pembelaan” atas benarnya praktik *ijārah* formalitas (pura-pura) tersebut sebagai berikut:

Tidak mungkin biaya sewa disamakan untuk barang jaminan yang sama karena KJKS BMT NUSYA ini merupakan lembaga profit yang tidak ingin merugi. Setiap jumlah pinjaman dan setiap jaminan mempunyai resiko sendiri-sendiri ketika nasabah melakukan wanprestasi dan ketika terjadi peristiwa yang tidak diinginkan seperti kebakaran.

“KJKS BMT NUSYA ini merupakan lembaga profit yang tidak ingin merugi” adalah kalimat kunci yang berada di balik implementasi akad *qard* dan akad *ijārah* yang bersifat pura-pura itu. Akad *qard*nya pura-pura karena di muka terlihat seperti tidak ambil untung, padahal keuntungan itu sengaja dijaring di belakang melalui akad *ijārah* dengan menerapkan *ujrah* yang nilainya mengikuti besar-kecilnya pokok *qard*. Akad *ijārah*nya pun bersifat pura-pura karena ternyata harga

yang diberlakukan bukan harga yang senyatanya untuk obyek yang *dijārahkan*, namun harga formalitas agar target profit sebesar sekian persen dari dana *qard* (hutang) bisa dicapai.

Sesungguhnya akad *qard* (hutang) itu dari semula hanya mewajibkan orang yang berhutang untuk membayar ganti sebesar pokok hutangnya. Barang jaminan (*rahn*) yang diserahkan oleh pihak yang berhutang (*mustaqrid*) kepada pihak yang memberi hutang (*muqrid*) merupakan penguat bahwa hutang itu pasti bisa dikembalikan. Karena itu, jika KJKS BMT NUSYA dengan sadar memilih akad *qard* (yang notabene bukan akad untuk investasi) sebagai skema dalam pembiayaannya, maka kalimat “lembaga profit yang tidak mau merugi” sama sekali tidak pada tempatnya untuk muncul sebagai alasan karena dalam akad *qard* memang tidak dikenal istilah untung dan rugi. Tidak ada rugi, karena jika pihak yang berhutang (nasabah) melakukan wanprestasi, KJKS BMT NUSYA dapat mengambil tindakan menjual tanah yang dijadikan jaminan sehingga pokok hutangnya dapat terbayar. Jika terjadi musibah (*force major*) seperti kebakaran sehingga sertifikat yang disimpan di brankas itu rusak atau hancur maka, seperti telah dikemukakan di depan, pemilik sertifikat tinggal mengurus penerbitan duplikatnya pada instansi yang berwenang. Sebagai pihak yang menyewakan jasa penyimpanan, pihak KJKS BMT NUSYA tidak berkewajiban mengganti barang-barang yang disimpan itu jika ia rusak atau musnah disebabkan peristiwa musibah (*force major*).

Tambahan lagi alasan yang dikemukakan Khoirul Thoyib di atas tidak selaras dengan dalil yang dijadikannya sebagai pijakan, yakni firman Allah dalam al-Qur'an surat *asy-Syu'arā'* ayat 181 yang menyatakan: "Sempurnakanlah takaran dan janganlah kamu termasuk orang-orang yang merugikan". Substansi tindakan yang dituntut ayat ini adalah kejujuran dan proporsionalitas. Lakukan segala dengan jujur dan proporsional (sesuai dengan yang seharusnya), jangan merugikan orang. Ukuran proporsional adalah apa yang *ma'ruf* (dikenal secara umum). Satu kilogram sama dengan seratus gram, satu meter sama dengan seratus sentimeter, dan seterusnya. Kalau menyangkut harga, proporsional itu maknanya adalah sesuai dengan harga pasar. Jika tidak sesuai dengan harga pasar berarti tidak proporsional alias tidak adil. Tindakan yang tidak adil akan mengakibatkan kerugian pada pihak lain. Sesuai dengan telah telah dijabarkan di muka, implementasi akad-akad muamalah di KJKS BMT NUSYA sangat kuat menampakkan ketidakselarasannya dengan substansi pesan dari dalil al-Qur'an ini. Akad *qard* yang diimplementasikan dengan semangat mencari untung adalah tindakan yang tidak proporsional. Penentuan *ujrah* penyimpanan sertifikat tanah berdasarkan prosentase jumlah pokok hutang adalah juga merupakan tindakan yang tidak proporsional. Tindakan yang tidak proporsional tiada lain merupakan tindakan yang merugikan.

Meski demikian, dalam pandangan Khoirul Thoyib tidak ada pihak yang dirugikan dengan penentuan biaya sewa (*ujrah*) tempat penyimpanan barang jaminan *qard* berdasarkan prosentase dari pokok hutang. Meski pun seorang nasabah

bernama Sunaryo harus membayar *ujrah* sebesar Rp. 3.150.000,- per bulan untuk “sekedar” jasa penyimpanan sertifikat tanah, dalam pandangan pengawas KJKS BMT NUSYA seperti Khoirul Thoyib, tindakan itu tidak termasuk yang bersifat yang merugikan.

Lebih tidak *klop* lagi ketika Nuril Huda menyeret al-Qur’an surat *al-Māidah* ayat 2 untuk melabeli implementasi akad yang dilakukan KJKS BMT NUSYA dengan nasabahnya itu sebagai “wujud dari tolong-menolong dalam kebaikan antar sesama muslim dengan tujuan mencari *rida* Allah SWT.” Di satu bagian Khoirul Toyib hadir dengan spirit komersial yang kental lewat pernyataannya bahwa KJKS BMT NUSYA merupakan lembaga profit yang tidak mau merugi, namun di bagian lain dia muncul dengan jaket berlabelkan tolong-menolong dalam kebaikan.

Dari analisis atas alasan dan pertimbangan hukum yang dibangun oleh pemegang otoritas syariah di KJKS BMT NUSYA di atas dapat disarikan bahwa di dalamnya terdapat penggunaan nalar *istimbat* yang tidak konsisten yang dipicu oleh kehendak yang kuat untuk menjalankan usaha yang bebas rugi (tidak mau merugi) sehingga muncul upaya *hīlah* (siasat) untuk tetap dapat menggenggam “kepastian untung” namun tidak melalui pengenaaan bunga (riba) yang diharamkan, melainkan melalui *ujrah* yang dikemas dengan akad *ijārah* yang penuh dengan nuansa formalitas. Membebankan tambahan atas pokok hutang dengan label *ujrah* pada dasarnya merupakan bentuk lain dari apa yang pernah disinyalir Nabi SAW (lihat









