

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI  
SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN *IJARAH*MULTIJASA DI PT.  
BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH LANTABUR TEBUIRENG  
KANTOR CABANG MOJOKERTO**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**QORIATUL FALAHYAKTI**

**Nim: C92218167**



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya**

**Fakultas Syariah dan Hukum**

**Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**Surabaya**

**2022**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Qoriatul Falahyakti  
Nim : C92218167  
Fakultas/ Jurusan/ Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/  
Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Kompilasi Hukum  
Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan *Ijārah*  
Multijasa Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah  
Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto

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

Surabaya, 14 November 2022  
Saya menyatakan



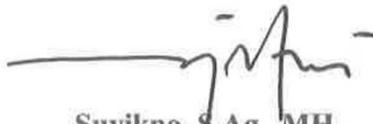
Qoriatul Falahyakti  
NIM. C92218167

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan *Ijārah* Multijasa Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto” yang ditulis oleh Qoriatul Falahyakti NIM C92218167 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 05 Oktober 2022

Pembimbing



Suvikno, S.Ag., MH.

NIP. 197307052011011001

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Qoriatul Falahyakti NIM C92218167 ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, 08 Desember 2022, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan progam strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

### Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



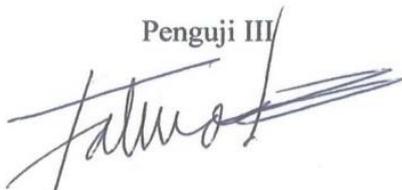
**Suyikno, S.Ag. Mh.**  
Nip. 197307052011011001

Penguji II



**Prof. Dr. H. Abd. Hadi. M. Ag**  
Nip. 195511181981031003

Penguji III



**DR. H. Fahrudin Ali Sabri. SH.L. MA**  
Nip. 197804182008011016

Penguji IV



**Safaruddin Harefa. SH. MH.**  
Nip. 202111004

Surabaya, 06 Januari 2022

Mengesahkan,  
Fakultas Syariah Dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Suarabaya  
Dekan,



**Prof. Dr. Suqiyah Musafa'ah M. Ag.**  
Nip. 196303271999032001



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Qoriatul Falahyakti  
NIM : C92218167  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum ekonomi syariah  
E-mail address : [qoriatulf30@gmail.com](mailto:qoriatulf30@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)  
yang berjudul :

Analisis Hukum Islam Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan Ijarah Multijasa Di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Lantabur Tebuireng Kantor Cabang Mojokerto

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 17 Januari 2023

Penulis

( Qoriatul Falahyakti )  
nama terang dan tanda tangan

## ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan *Ijārah* Multijasa Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto”. Adapun tujuan dari penelitian ini untuk menjawab rumusan masalah: 1) Bagaimana praktik pembiayaan *Ijārah* multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto? 2) Bagaimana analisis hukum Islam dan KHES terhadap pembiayaan *Ijārah* multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto?.

Penelitian ini dihimpun menggunakan *field research* yang dilakukan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi. kemudian data yang telah terkumpul dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan menggunakan pola pikir deduktif, yaitu dengan menggunakan teori-teori maupun dalil-dalil tentang *Ijārah* perdasarkan penelitian yang dilakukan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto, kemudian ditinjau dalam Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

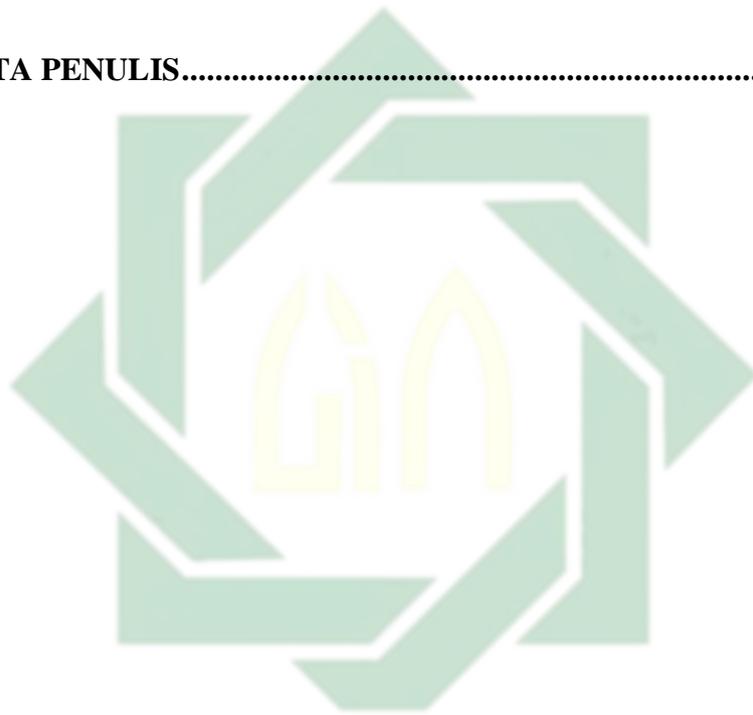
Hasil penelitian telah ditemukan, bahwa beberapa praktik pembiayaan *ijārah* multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto adalah pihak bank memberikan dana kepada nasabah kemudian nasabah mengembalikan biaya tersebut sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan imbalan *ujrah*. Menurut Hukum Islam terhadap praktik pembiayaan *ijārah* multijassa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto belum sesuai dengan Hukum Islam dan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yang berlaku sebagai pedoman pelaksanaan ekonomi islam, adanya ketidaksesuaian dalam akad tersebut, dikarenakan pada objek *ijārah* multijasa seharusnya yang menjadi objek adalah jasanya. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 318 ayat 3 menjelaskan *ma'jur* (benda yang di-*ijārah*-kan) dan tidak sah sewa menyewa jika tidak ada *ma'jur*. Dari hasil penelitian ini, penulis memberikan masukan kepada pihak PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto untuk melaksanakan akad *ijarah* sesuai dengan Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dan juga kepada nasabah untuk memahami terlebih dahulu mengenai akad *ijārah* lebih lanjut, agar kedepannya tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

## DAFTAR ISI

|   |            |
|---|------------|
| <b>COVER</b>                              |            |
| <b>SAMPUL DALAM.....</b>                  | <b>i</b>   |
| <b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>          | <b>ii</b>  |
| <b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>       | <b>iii</b> |
| <b>PENGESAHAN.....</b>                    | <b>iv</b>  |
| <b>ABSTRAK.....</b>                       | <b>v</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                | <b>vi</b>  |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                   | <b>ix</b>  |
| <b>DAFTAR TRANSLITERASI.....</b>          | <b>xii</b> |
| <b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>           | <b>1</b>   |
| A. Latar Belakang Masalah .....           | 1          |
| B. Identifikasi Dan Batasan Masalah ..... | 7          |
| C. Rumusan Masalah .....                  | 8          |
| D. Kajian Pustaka .....                   | 8          |
| E. Tujuan Penelitian .....                | 11         |
| F. Kegunaan Hasil Penelitian .....        | 11         |
| G. Definisi Operasional .....             | 12         |
| H. Metode Penelitian .....                | 13         |
| I. Sistematika Pembahasan .....           | 18         |
| <b>BAB II .....</b>                       | <b>19</b>  |

|  |           |
|--|-----------|
| KONSEP <i>IJĀRAH</i> MENURUT HUKUM ISLAM DAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH .....   | 19        |
| A. Konsep <i>Ijārah</i> Dalam Hukum Islam .....  | 19        |
| B. Konsep <i>Ijārah</i> Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) ...   | 37        |
| <b>BAB III .....</b>   | <b>42</b> |
| PELAKSANAAN AKAD <i>IJĀRAH</i> PADA PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT. BPRS LANTABUR TEBUIRENG KANTOR CABANG MOJOKERTO .....                                      | 42        |
| A. Gambaran umum PT. BPRS Lantabur Tebuireng .....   | 42        |
| B. Struktur organisasi .....   | 45        |
| C. <i>Job description</i> .....  | 45        |
| D. Jenis-jenis Produk di PT. BPRS Lantabur Tebuireng .....   | 50        |
| E. Prosedur dan Latar Belakang Pembiayaan Multijasa .....  | 55        |
| F. Pembiayaan <i>Ijārah</i> Multijasa untuk pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng .....  | 57        |
| <b>BAB IV .....</b>  | <b>61</b> |
| ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KHES TERHADAP PEMBIAYAAN <i>IJĀRAH</i> MULTIJASA DALAM BIDANG PENDIDIKAN DI BPRS LANTABUR TEBUIRENG KANTOR CABANG MOJOKERTO ..... | 61        |
| A. Analisis Praktik <i>Ijārah</i> pada Pembiayaan Multijasa Bidang Pendidikan .  | 61        |
| B. Analisis Hukum Islam Dan KHES Terhadap <i>Ujrah</i> Pembiayaan <i>Ijārah</i> Multijasa Di BPRS Lantabur Tebuireng Kantor Cabang Mojokerto .....         | 66        |
| <b>BAB V : PENUTUP .....</b>   | <b>69</b> |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| A. Kesimpulan .....         | 69        |
| B. Saran .....              | 70        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b> | <b>71</b> |
| <b>LAMPIRAN .....</b>       | <b>73</b> |
| <b>BIODATA PENULIS.....</b> | <b>86</b> |



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan ajaran yang sempurna yang diciptakan oleh Allah SWT, Islam berperan penting dalam mengatur kehidupan manusia yang disampaikan melalui Rasulullah SAW kepada umat muslim, manusia yang dijadikan pemimpin memiliki kewajiban untuk memakmurkan baik secara material maupun spiritual yang berlandaskan *aqidah* dan *syariah*. Maka dari itu seorang pemimpin mengatur suatu mekanisme agar menjadi suatu tatanan masyarakat yang adil. Adanya sebuah aturan yang berguna untuk mengarahkan aktivitas yang dilakukan manusia, baik aktivitas antara manusia dengan tuhan seperti shalat, zakat, haji dan lain sebagainya, maupun manusia dengan lingkungan sekitar seperti sosial, politik, budaya, pendidikan dan ekonomi.<sup>1</sup>

Bidang perekonomian mendapat perhatian dalam agama Islam, dimana Islam memperhatikan dari mana harta tersebut diperoleh serta melarang melakukan perbuatan curang, judi, jual beli barang haram, dan riba. Untuk menghindari hal-hal tersebut terutama riba, Islam memberikan alternatif lain dalam praktik *muamalah*. Muamalah termasuk dalam rukun Islam, dalam kegiatan tersebut mengatur hubungan antar dua orang atau lebih, dalam hukum muamalah mengatur tentang transaksi yang sering dilakukan oleh manusia seperti *ba'i*, *ijārah*, dan lain sebagainya. *Ijārah*

---

<sup>1</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160.

atau sewa menyewa merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang sering dilakukan oleh umat manusia, dimana salah satu pihak terikat dengan pihak lain atas dasar diberinya suatu manfaat dalam kurun waktu yang telah disepakati atau pemindahan hak guna atas barang tanpa berpindahnya hak milik melalui pembayaran upah sewa.<sup>2</sup> Hal tersebut juga dijelaskan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata buku ketiga, pada pasal 1548 menjelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dimana pihak satu mengikatkan dirinya guna memberikan kepada pihak lain manfaat dari suatu barang, selama waktu yang telah disepakati dengan pembayaran yang telah disepakati.<sup>3</sup>

*Ijārah* berasal dari bahasa Arab yang artinya sewa menyewa. Termasuk dalam salah satu wujud kegiatan *muamalah* untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat, seperti sewa menyewa, kontrak, jual jasa dan sebagainya. Dengan demikian, *ijārah* merupakan *muamalah* yang dimana kedua belah pihak saling terlibat yang terdiri dari orang yang menyewakan atau yang mempunyai barang atau jasa yang bisa dimanfaatkan dan penyewa atau orang yang mengambil manfaat dari barang atau jasa yang disewa dengan mengubah atau menukar atas apa yang telah ditetapkan oleh syara' tanpa berpindah kepemilikan.<sup>4</sup> Misalnya, terdapat seseorang yang membutuhkan suatu barang atau jasa akan tetapi tidak memilikinya dan adapula orang yang memiliki barang atau jasa yang dibutuhkan tapi tidak sedang digunakan dan membutuhkan uang, kemudian kedua belah

---

<sup>2</sup> Yoyok prasetyo, (prasetyo, 2018), (Bandung: Aria Mandiri Grub, 2018), 68.

<sup>3</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

<sup>4</sup> Saiful Jazil, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 128.

pihak tersebut akan saling bertransaksi. Dalam transaksi tersebut adanya masa sewa dan apabila masa sewa telah berakhir maka objek sewa dikembalikan kepada pihak yang menyewakan sehingga pada umumnya tidak membutuhkan jasa suatu lembaga pembiayaan.

Dalam dunia perbankan syariah biasanya pembiayaan berdasarkan akad sewa menyewa atau *ijārah*. Perbankan syariah termasuk dalam salah satu praktek ekonomi syariah yang telah berkembang pesat dalam kehidupan masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa semakin berkembangnya kesadaran masyarakat untuk berhubungan dengan produk atau jasa keuangan yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah dan tata caranya mengacu pada ketentuan-ketentuan dalam al-Quran dan Hadist.<sup>5</sup> Bank syariah harus sesuai dengan landasan hukum Islam, maka dari itu bank syariah memiliki upaya untuk merealisasikan nilai-nilai ekonomis Islam disetiap aktifitas nyata dalam masyarakat, yaitu dengan mendirikan lembaga keuangan yang operasional-nya berlandaskan syariah.

Dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No. 07 Tahun 1992 tentang perbankan dalam pasal 1 ayat 13 menyebutkan bahwa: “prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan dana atau pembiayaan dan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan prinsip syariah, antara lain *mudhārābah* (pembiayaan menurut dasar bagi hasil), *musyarakah* (pembiayaan menurut penyertaan modal), *murābahah* (prinsip jual beli

---

<sup>5</sup> Karnaen, H.A Perwataatamaja dan H. Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT Dhana Bakti Prima Yasa, 1992), 1.

barang dengan mendapatkan manfaat), *ijārah* (pembiayaan barang menurut prinsip sewa), serta *ijārah wa iqtina* (pergantian kepemilikan atas barang yang disewa dari bank ke pihak lain). Dalam perbankan syariah menyangkut *mudhārābah*, *musyarakah*, *murābahah*, dan *ijārah*.<sup>6</sup> Dalam perkembangannya, perbankan syariah mulai mengikuti keinginan nasabah yang semakin bervariasi, sehingga menyebabkan banyaknya jenis pembiayaan baru yang muncul, salah satunya adalah pembiayaan multijasa.

Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan pihak bank atau lembaga keuangan syariah kepada nasabah untuk mendapatkan manfaat atas suatu jasa dan merupakan bentuk lain dari pembiayaan *ijārah*. Dewan Syariah Nasional dalam hal Lembaga Keuangan Syariah menggunakan akad *ijārah*, sehingga mengharuskan mengikuti ketentuan-ketentuan yang ada dalam fatwa *ijārah*, begitu juga dengan kafalah. Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa yang dikeluarkan pada tanggal 11 Agustus 2004 menjelaskan kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dalam akad *ijārah* atau *kafalah*.<sup>7</sup> Dalam Hadist yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari:

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ: حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ عَنْ ابْنِ طَاوُسٍ، عَنِ أَبِيهِ، عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى أَنْ الرَّجُلُ طَعَامَ حَتَّى يَسْتَوْفِيَهُ. قُلْتُ لِابْنِ عَبَّاسٍ: كَيْفَ ذَلِكَ؟ يَبِيعُ قَالَ: ذَلِكَ دَرَاهِمُ بِدَرَاهِمٍ، وَالطَّعْمُ مُرْجَأٌ.

<sup>6</sup> Irham Fahmi, *Manajemen Perbankan Konvensional dan Syariah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015) 29

<sup>7</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014) 253

“Musa bin Ismail telah menyampaikan kepada kami Wuhaib, dari Ibnu Thawus, dari bapaknya, dari Ibnu Abbas r.a bahwa Rasulullah SAW melarang seseorang menjual makanan (yang telah dibelinya) hingga telah sah menjadi miliknya. Aku bertanya kepada Ibnu Abbas r.a, “bagaimana maksudnya?” Ibnu Abbas menjawab, “karena itu sama saja dengan menjual dirham dengan dirham dan pembayarannya ditangguhkan”(H.R Al-Bukhari)<sup>8</sup>

Dalam hadist diatas menjelaskan, bahwa yang terjadi sebenarnya pada jual beli sejenis itu adalah dimana antara penjual dan pembeli disaat melakukan akad objek barang yang diperjualbelikan belum ada, sedangkan transaksinya telah tercapai. Bisa diartikan jika pembiayaan multijasa adalah pembiayaan lain dari bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah untuk memenuhi jasa-jasa tertentu, salah satunya pendidikan.<sup>9</sup> Untuk mendapatkan pendidikan yang layak biasanya terhalang oleh masalah biaya yang relatif mahal. Pendidikan di Indonesia termasuk investasi yang mahal sehingga perlu perencanaan dan persiapan dana untuk pendidikan sejak dini. Masalah tersebut dapat diselesaikan dengan pembiayaan. Pembiayaan yang sesuai terhadap kebutuhan pendidikan adalah pembiayaan konsumtif. Lembaga keuangan syariah menyediakan pembiayaan komersil untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Seperti halnya, PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto dalam menjalankan pembiayaan multijasa, dimana pihak bank meminjamkan dan menyediakan suatu pembiayaan untuk pendidikan kepada nasabahnya. Seorang nasabah mengajukan pembiayaan menggunakan akad *ijārah* kepada PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto untuk biaya pendidikan S1, atas rincian perhitungan harga peroleh Rp 10.000.000,- dengan diangsur selama 12 bulan dan dimana perbulan mengangsur sebesar Rp 983.000,- kepada PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto. Pengembalian atas

<sup>8</sup> Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari I*, (Jakarta: Almahira, 2011) 474.

<sup>9</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012) 228

penyediaan dana tidak bisa dilakukan dengan bentuk piutang maupun pembebasan utang.<sup>10</sup>

Pembiayaan *ijārah* untuk biaya pendidikan merupakan akomodasi untuk melangsungkan pendidikan bukan berupa barang ataupun jasa yang fungsinya untuk menempuh pendidikan tersebut. Hal ini berbeda dengan pengertian *ijārah* yang dijelaskan diawal bahwa *ijārah* merupakan penyaluran dana untuk memindahkan manfaat atas barang yang disewakan dalam jangka waktu tertentu dengan adanya imbalan.<sup>11</sup>

Sebagaimana dalam Q.S Al-Baqarah ayat 233.

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاعَاتِيَتُمْ بِالْمَعْرُوفِ قُلْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“dan jika kamu ingin anakku disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang engkau kerjakan”. (Q.S Al-Baqarah:233)<sup>12</sup>

Dalam surah Al-Baqarah ayat 233 diatas menjelaskan apabila seseorang menggunakan jasa milik orang lain itu termasuk dalam *ijārah*, maka diwajibkan bagi kita untuk memberi upah atau imbalan atas barang atau jasa yang kita ambil manfaatnya tersebut, dapat berupa uang atau hal lain yang telah disepakati.

Dari masalah tersebut, terdapat hal yang menarik yaitu tidak adanya objek *ijārah*, untuk dapat mengetahui akibat hukum mengenai akad yang digunakan untuk pembiayaan *ijārah*, penulis tertarik untuk meneliti guna mengetahui bagaimana Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam mengatur pelaksanaan pembiayaan *ijārah* multijasa dalam

<sup>10</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan bu Qibti, *Pimpinan Cabang* yang dilakukan pada tanggal 13 juni 2022.

<sup>11</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Cet.1, (Jakarta: Kencana, 2009), 349.

<sup>12</sup> Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2014), 245.

bidang pendidikan dengan sebuah penelitian yang berjudul “**Analisis Hukum Islam Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan *Ijārah* Multijasa Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Lantabur Tebuireng Kantor Cabang Mojokerto**”.

## **B. Identifikasi dan Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

1. Sejarah berdirinya PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.
2. Pembiayaan dalam bidang pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.
3. Praktik pembiayaan multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.
4. Tujuan dan manfaat pembiayaan multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.
5. Akad yang digunakan dalam pembiayaan multijasa dalam bidang pendidikan.

Dari beberapa masalah diatas, penulis memberi batasan masalah secara jelas agar dapat menentukan mana saja yang masuk dan yang tidak masuk dalam masalah yang akan penulis bahas, diantaranya:

1. Mekanisme pembiayaan multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.

2. Analisis Hukum Islam dan KHES Terhadap Pembiayaan Multijasa Bidang Pendidikan Di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.

### C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah, identifikasi, dan batasan masalah yang telah diuraikan diatas, dapat diambil pokok-pokok permasalahan yang dipandang relevan untuk dikaji dan dibahas. Maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pembiayaan *ijārah* multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto?
2. Bagaimana analisis hukum Islam dan KHES terhadap pembiayaan *ijārah* multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto?

### D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas mengenai penelitian terdahulu, sehingga tidak terjadi pengulangan atau bahkan duplikasi penelitian yang telah ada. Selanjutnya, dari hasil pengamatan peneliti mengenai kajian-kajian sebelumnya, peneliti telah menemukan beberapa kajian beberapa diantaranya:

1. Moch. Rifai (Skripsi, 2011), “Studi Analisis Hukum Islam Terhadap Pembayaran Multijasa di BPRS Al-Hidayah Pasuruan”.<sup>13</sup> Pada skripsi tersebut menjelaskan tentang praktik akad pembiayaan *ijārah* multijasa nasabah hanya dikenakan *ujrah* dan diambil diawal. Pengambilan *ujrah* diawal menyebabkan dana tidak tercukupi untuk membeli barang yang ingin dibeli, sedangkan mengenai perpindahan barang yang disewakan belum ada kejelasan apakah pada akhir sewa barang tersebut kepada pihak 2 atau dihibahkan. Dalam skripsi yang ditulis oleh Moch. Rifai dan skripsi yang ditulis oleh penulis memiliki kesamaan yakni, sama-sama melakukan analisis hukum islam terhadap pembiayaan multijasa dan penelitian dilakukan di Bank Pengkreditan Rakyat Syariah. Dalam perbedaannya, penulis menambahkan analisis menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
2. Umi Khusnul Khotimah (Skripsi, 2017),<sup>14</sup> “Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM Binama Semarang”  
Bentuk penelitian ini ialah penelitian hukum normatif-empiris, dengan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan, bahwa syarat dan rukun pada praktik pelaksanaan akad *ijārah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang belum sepenuhnya memenuhi hukum Islam. Dalam praktiknya akad *ijārah* lebih dahulu terlaksana dari pada akad

---

<sup>13</sup> Moch. Rifai, *Studi Analisis Hukum Islam Terhadap Pembayaran Multijasa di BPRS Al-Hidayah Pasuruan*, (surabaya, 2011)

<sup>14</sup> Umi Khusnul Khotimah, *Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa di PT. BPRS PNM Binama Semarang*, (semarang, 2017)

wakalahnya. Persamaannya penelitian dilakukan menggunakan metode kualitatif, menganalisis hukum islam terhadap akad ijarah pada pembayaran multijasa. Namun dalam perbedaannya penelitian yang dilakukan penulis meneliti akad ijarah pada pembiayaan multijasa dalam bidang pendidikan.

3. Triana Wati (Skripsi, 2019),<sup>15</sup> “Implementasi Pembiayaan *Ijārah* Multijasa Dalam Mengembangkan Pendidikan Anggota Keluarga Nasabah di BMT BASKARA ASRI SEJATI Cabang Sukadamai Lampung Selatan”. Dalam penelitian tersebut BMT BASKARA ASRI SEJATI memberikan dana kepada nasabah untuk biaya pendidikan dan kesehatan, setelah itu nasabah akan membayar kepada pihak BMT ASRI SEJATI secara diangsur dengan *ujrah* yang telah ditetapkan. Dalam pengamatan penulis mengenai pelaksanaan akad *ijārah* yang diterapkan dalam pembiayaan multijasa, praktek yang dilakukan kurang sesuai dengan ajaran agama Islam. Dikarenakan jasa dalam akad *ijārah* ialah produk jasa yang dimiliki oleh pihak bank, selain itu tidak adanya kerjasama antara pihak bank dengan pihak yang menyediakan objek sewa. Perbedaannya Meneliti dalam pembiayaan ijarah multijasa yang dilakukan dalam bidang pendidikan. Dan dalam persamaannya Penelitian berdasarkan hukum islam dan KHES yang dilakukan di Bank Pengkreditan Rakyat Syariah.

---

<sup>15</sup> Triana Wati, *Implementasi Pembiayaan Ijārah Multijasa Dalam Mengembangkan Pendidikan Anggota Keluarga Nasabah di BMT BASKARA ASRI SEJATI Cabang Sukadamai Lampung Selatan*, (Lampung 2019)

### **E. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian memiliki tujuan agar penelitian tersebut dapat menghasilkan ilmu pengetahuan baru yang akan menjadi sumber informasi pihak lain yang akan mengadakan penelitian.

1. Untuk mengetahui praktik pembiayaan multijasa yang ada di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto
2. Untuk mengetahui analisis Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan *ijārah* multijasa yang ada di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.

### **F. Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian yang digunakan ini diharapkan bermanfaat untuk hal-hal berikut:

1. Dari segi teoritis
  - a. Diharapkan dapat bermanfaat dan menambah ilmu pengetahuan tentang ajaran Islam dan fiqh muamalah, terutama dalam pembiayaan *ijārah* multijasa.
  - b. Menyumbangkan pemikiran untuk mengembangkan pemahaman hukum Islam bagi mahasiswa fakultas syariah terutama pada jurusan *muamalah*.

2. Dari segi praktis
  - a. Hasil dari penelitian ini bisa digunakan sebagai pengetahuan untuk masyarakat supaya kedepannya lebih dapat waspada dalam melaksanakan praktik *ijārah*.
  - b. Penelitian ini juga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan alternatif bagi umat muslim dan bagi PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.

#### **G. Definisi Operasional**

Untuk menghindari kesalahpahaman terkait judul Analisis Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pembiayaan *ijārah* Multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto, maka dari itu perlu di tegaskan maksud dari penelitian ini secara terperinci, adapun definisi operasionalnya sebagai berikut:

1. Hukum Islam adalah seluruh aturan yang bersumber dari Al-Quran, hadist dan pendapat ulama yang berkaitan dengan *ijārah*. Meliputi Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah* sebagai pedoman dalam penelitian ini.
2. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah merupakan upaya “positifisasi” hukum muamalat dalam kehidupan masyarakat muslim. KHES diterbitkan dalam bentuk peraturan mahkamah agung (perma) No. 2 tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syariah.

Merujuk pada KHES Buku II Bab XI pasal 298 menjelaskan tentang *ijārah* sebagai pedoman dalam penelitian ini.

3. Pembiayaan *ijārah* Multijasa adalah fasilitas pembiayaan kebutuhan yang diberikan oleh pihak BPRS Lantabur Tebuireng kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas jasa, misalkan pelayanan kesehatan, pendidikan, ketenagakerjaan, serta pariwisata.
4. BPRS Lantabur Tebuireng adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Tebuireng yang berpusat di Pondok Pesantren Tebuireng Jombang dan memiliki kantor cabang salah satunya di Kota Mojokerto.

#### H. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

##### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yakni meneliti suatu objek dilapangan guna memperoleh data serta gambaran secara jelas dan konkret mengenai hal-hal yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Mempelajari secara intensif mengenai latar belakang dari suatu keadaan dan interaksi sosial, individu, kelompok, lembaga, serta masyarakat.<sup>16</sup>

##### 2. Data yang dikumpulkan

Adapun data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>16</sup> Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004), 5.

1) Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung, adapun data primer yang didapatkan mengenai:

- a. Data mengenai pelaksanaan Akad *ijārah* Multijasa dalam bentuk pembiayaan Di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.
- b. Produk-produk pembiayaan.
- c. Mekanisme akad *ijārah*.

2) Data Sekunder adalah data yang telah ada dan disusun berdasarkan pengaturan tertentu guna mempermudah penelitian, adapun data sekunder yang dikumpulkan sebagai berikut;

- a. Profil PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.
- b. Visi dan Misi PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.
- c. Produk dalam PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.
- d. Konsep umum akad *ijārah*

### 3. Sumber Data

1) Sumber primer adalah sumber data yang didapatkan secara langsung melalui wawancara, observasi, dan sumber informasi. Sumber data ini didapatkan dari wawancara yang dilakukan oleh

penulis. Dalam penelitian ini penulis mewawancarai langsung responden:

- a. Bu Qibtiatul selaku Pemimpin Cabang Mojokerto
  - b. Pak Eko selaku *Account Officer* (AO) Cabang Mojokerto
- 2) Sumber sekunder adalah sumber data yang didapatkan dari literatur-literatur sebagai pendukung penelitian, seperti buku, laporan dan lain sebagainya. Bersifat membantu dan menunjang guna melengkapi, memperkuat serta menjelaskan sumber data primer.<sup>17</sup> Beberapa sumber data tersebut ialah:
- a. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No. 07 Tahun 1992 pasal 1 ayat 13
  - b. Fatwa DSN MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa
  - c. Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*
  - d. Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah
  - e. Binti Nur Asiyah, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti, antara lain:

##### 1) Wawancara

---

<sup>17</sup> P. Joko Subagio, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. Rieneka cipta, 2004), 88.

Wawancara adalah suatu cara yang digunakan untuk mendapatkan informasi secara lisan dimana dua orang atau pihak bertemu dan melakukan proses tanya jawab, hal ini dilakukan untuk suatu tujuan tertentu.<sup>18</sup> Pengumpulan data dilakukan dengan cara mewawancarai pihak PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto bagian kepala cabang dan AO.

## 2) Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen yang dibutuhkan dalam penelitian sebagai bahan analisis, dokumentasi juga memiliki peran dalam mengumpulkan data dibandingkan dengan data utama.

## 5. Teknik Pengolahan Data

1) *Organizing* adalah langkah untuk menyusun data yang diperoleh dalam paparan yang sebelumnya telah direncanakan dan dilakukan secara sistematis, guna mendapatkan bukti serta gambaran terkait pembiayaan *ijārah* multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto.

2) *Editing* adalah salah satu upaya untuk mengecek kembali secara cermat baik kelengkapan, keterbatasan, kejelasan, serta

---

<sup>18</sup> Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, cet ke2, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 235.

kesesuaian data yang telah terkumpul. Gunanya untuk meneliti kembali data-data yang telah didapatkan.

## 6. Teknik Analisis Data

Penelitian yang dilakukan ini bersifat kualitatif, artinya data berupa informasi aktual lapangan dan data yang tidak dapat diukur atau dievaluasi secara langsung dengan angka.<sup>19</sup> Menggunakan metode deskriptif analisis yaitu teknik untuk menggambarkan dan menjelaskan data yang terkait dengan pembahasan. Dalam teknik ini mengumpulkan data terkait praktik akad pembiayaan *ijārah* multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto, kemudian data tersebut akan dianalisis dalam perpektif Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam analisis ini menggunakan pola pikir deduktif yang dimulai dengan mengutarakan teori-teori maupun dalil-dalil tentang *ijārah* kemudian akan diteliti sehingga menemukan pemahaman secara umum menurut perspektif Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang praktik akad *ijārah* pada pembiayaan multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto. Selanjutnya dapat diambil kesimpulan secara khusus.

---

<sup>19</sup> Irfan Tamwif, *Metodologi Penelitian*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014), 235.

## I. Sistematika Pembahasan

Bab pertama pendahuluan, pada bab ini menggambarkan secara umum dari implementasi proposal pengajuan skripsi, terdiri dari latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, memuat tentang akad *ijārah* multijasa menurut Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang *ijārah*, pengertian *ijārah*, dasar hukum, macam-macam *ijārah*, rukun dan syarat sah *ijārah*, prinsip *ijārah*, kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah dalam melakukan transaksi, serta berakhirnya akad *ijārah*.

Bab ketiga, merupakan pembahasan dari hasil penelitian yang ditulis oleh penulis, berisikan tentang gambaran umum, sejarah beririnya BPRS Lantabur Tebuireng, visi misi, struktur organisasi, *job description*, jenis-jenis produk, latar belakang pembiayaan *ijārah* multijasa, serta syarat-syarat pembiayaan.

Bab keempat, membahas tentang analisis Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan multijasa dengan menggunakan akad *ijārah* di BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto yang ditinjau dari segi akadnya, pada bab ini peneliti menganalisis tentang pengaplikasian pembiayaan *ijārah* multijasa dan *ujrah*.

Bab kelima, merupakan bab terakhir dalam penelitian. Berupa penutup yang berisi kesimpulan hasil penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dan saran yang diperuntukkan kepada pihak-pihak yang terkait.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB II

### KONSEP *IJĀRAH* MENURUT HUKUM ISLAM DAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

#### A. Konsep *Ijārah* Dalam Hukum Islam

##### 1. Pengertian

Kata *ijārah* berasal dari Bahasa Arab<sup>20</sup> *الأجر* atau *العوض* yang memiliki arti sewa, upah. Dalam Bahasa Indonesia memiliki arti sewa menyewa dan upah mengupah. Secara etimologi *ijārah* adalah tebusan, balasan.<sup>21</sup> Menurut *syara'* adalah akad untuk mengambil manfaat yang diperbolehkan atas suatu barang yang diterima dari orang lain dengan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati berdasarkan syarat-syarat tertentu dan dalam jangka waktu tertentu.<sup>22</sup>

Secara terminologi, terdapat beberapa pengertian mengenai *ijārah* yang dikemukakan oleh para ulama fikih, beberapa diantaranya:

##### 1) Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلِيٌّ مَنَافِعٍ بِعَوَضٍ  
“transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”<sup>23</sup>

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad perjanjian adalah *ijab* dan *qabul*. Jika pada awal perjanjian telah disepakati batas waktu

<sup>20</sup> Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus kontemporer Arab-Indo*, Cet 4, (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 1996), 28.

<sup>21</sup> Moh. Saifulloh Al-Azis, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Terbit trang, 2005), 377

<sup>22</sup> Saleh Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 482

<sup>23</sup> H. Ahmad Wardy Muslieh, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 316.

sewa dan telah habis masanya maka pemilik sewa berhak untuk meminta barang sewa kembali akan tetapi jika dalam batas waktu barang tersebut tidak dikembalikan oleh penyewa, maka pemilik sewa berhak meminta ganti rugi dihitung sejak masa sewa habis hingga dikembalikannya barang sewa tersebut dikarenakan penyewa telah mangkir dalam perjanjian sewa.

2) Wahbah Azuhaili

Menurut *syara'*, *ijārah* adalah akad yang memberikan suatu manfaat yang memiliki kompensasi dengan syarat-syarat tertentu. Dapat juga diartikan sebagai akad dari manfaat yang dikehendaki dan bersifat mubah dengan kompensasi yang diketahui.<sup>24</sup>

3) Ulama Hanabilah

وَهِيَ عَلَى الْمَنَافِعِ تَنْعَقِدُ بِلَفْظِ الْأَجْرَةِ وَالْكَرَاءِ وَمَا فِي مَعْنَاهُمَا

“*ijārah* merupakan suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijārah* dan kara' dan semacamnya”

Menurut ulama Hanabilah, diperbolehkan menjual manfaat atas suatu barang atau jasa dengan waktu tertentu dengan imbalan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>25</sup>

4) Ulama Safi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْأَبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tersebut”

<sup>24</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, Penerjemah Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz, Cet 1, (Jakarta: Al-Mahira, 2010), 37

<sup>25</sup> Rahmad Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2006), 122.

Ulama Syafi'iyah berpendapat, maksud dari akad perjanjian adalah manfaat yang bisa diambil dari barang atau jasa yang dijual. Hanya mengambil manfaatnya saja dan tidak untuk dimiliki dengan menerima imbalan sebagai ganti, transaksi ini diperbolehkan oleh Ulama Syafi'iyah. Misal, seseorang menyewa mobil untuk 12 jam dengan biaya Rp. 900.000, maka setelah 12 jam habis, orang tersebut wajib mengembalikan mobil tersebut kepada pemiliknya dan pemilik berhak mendapatkan imbalan dari penyewa. Jadi penyewa hanya mengambil manfaat dari mobil tersebut dan memberi imbalan atas manfaat dari mobil tersebut.

#### 5) Ulama Malikiyah

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ غَيْرِ نَافِعٍ عَنِ الْمَنْفَعَةِ

“suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk msa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat”<sup>26</sup>

Menurut Malikiyah *ijārah* dan *al-kira* memiliki makna yang sama, yang membedakan hanya kata *ijārah* mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan benda bergerak kapal laut dan binatang. Menamai perjanjian sewa menyewa atas benda tetap, yaitu secara spesifik menggunakan istilah *al-kira*, meskipun keduanya termasuk dalam benda yang bergerak. Maksud *ijārah* merupakan akad-akad yang penggunaan manfaatnya mempunyai sifat manusiawi yang termasuk dalam kebutuhan primer dikehidupan sehari-hari.

<sup>26</sup> H. Ahmad Wardy, Fiqih Muamalah, (Jakarta: Amzah, 2010), 316.

Dari definisi-definisi yang telah dijelaskan oleh para ulama diatas, dapat disimpulkan bahwa inti dari *ijārah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat yang dibayar dengan imbalan, dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan atas barang tersebut, tetapi hanya berpindah guna saja kepada pihak penyewa. Dengan demikian, objek sewa menyewa berupa manfaat atas barang yang disewakan. Dapat pula diterjemahkan menjadi sewa menyewa adalah menjual manfaat atas suatu barang, sedangkan upah mengupah adalah menjual tenaga atau jasa. Dalam fiqih muamalah, *ijārah* mempunyai dua pengertian yaitu perjanjian sewa menyewa barang dan perjanjian sewa menyewa jasa atau tenaga (perburuan).<sup>27</sup> Dapat diartikan sewa menyewa adalah menjual manfaat dari suatu barang, sedangkan upah mengupah adalah menjual tenaga atau jasa. Dapat dipahami pula *ijārah* adalah menjual manfaat dari barang atau jasa tersebut dan bukan bendanya.

Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 mengenai Pembiayaan *Ijārah* menjelaskan *ijārah* ialah akad perpindahan kegunaan atau manfaat dari barang atau jasa dalam kurun waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan. Akan tetapi, hal tersebut tidak menjadikan barang tersebut berpindah pemilik, sehingga pada akad *ijārah* tidak ada perpindahan pemilik, hanya pemindahan hak guna dari barang tersebut. Pengalihan kepemilikan akad yang diadakan diawal, hanya untuk memudahkan bank dalam pemeliharaan aset baik sebelum dan setelah berakhirnya masa sewa.

---

<sup>27</sup> Rahmad Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2006), 102.

Dilihat dari segi imbalan *ijārah* hampir sama dengan jual beli atau *mu'amalah*. Perbedaannya pada jual beli objek adalah benda, sedangkan dalam sewa menyewa objeknya ialah manfaat barang tersebut. Dalam istilah hukum islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*, penyewa disebut *musta'jir*, objek yang dijadikan sewa disebut *ma'jur* dan imbalan atau *fee* atas objek yang disewakan disebut *ujrah* atau *ajran*.<sup>28</sup>

Dapat dikatakan, pada dasarnya *ijārah* termasuk dalam salah satu bentuk aktivitas yang terjadi antar manusia sebagai makhluk sosial dalam berakad, bertujuan untuk meringankan salah satu pihak atau saling meringankan dan termasuk dalam tolong menolong yang diajarkan dalam agama islam.

Perjanjian sewa menyewa bersifat konsensual. Memiliki kekuatan hukum, yakni saat akad sewa menyewa telah dilangsungkan, maka *mu'ajir* (pihak yang menyewakan) wajib untuk menyerahkan *ma'jur* (barang yang disewa) kepada *musta'jir* (pihak penyewa) dengan telah berpindahnya barang dari pihak yang menyewakan kepada penyewa untuk diambil manfaatnya, maka wajib pula bagi penyewa untuk memberikan *ujrah* (imbalan).<sup>29</sup>

Dalam tatanan implementasinya, *ijārah* bisa dibagi menjadi dua bagian, yakni *ijārah bi al-quwwah* dan *ijārah bi al-manfaah*. Disebutkan

<sup>28</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 3*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), 7.

<sup>29</sup> Choiruman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 52-53.

*ijārah bi al-quwwah* ketika wujud objek yang disewakan berupa tenaga manusia atau jasa, sedangkan *ijārah bi al-manfaah* adalah apabila wujud objek yang disewakan berupa barang. Akan tetapi, terlepas dari dua jenis *ijārah* ini memiliki paham yang sama yaitu menyewakan sesuatu.<sup>30</sup>

Dalam teknis perbankan, *ijārah* adalah akad atau perjanjian antara bank dan nasabah untuk menyewa suatu barang atau cek milik bank, dan bank akan mendapatkan imbalan atas barang yang disewa oleh nasabah. Sedangkan dalam kerangka perbankan syariah, *ijārah* ialah suatu *lease contract*. Bahwa suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), bangunan, mesin-mesin, dan sebagainya kepada nasabahnya dengan beban biaya yang sebelumnya telah ditentukan secara pasti.<sup>31</sup>

Dalam praktiknya, bank menyewakan suatu aset yang sebelumnya sudah dibeli oleh bank lalu disewakan ke nasabah dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah yang telah disetujui diawal akad. Dalam perjanjian *ijarah* ketentuan waktu perjanjian ditetapkan oleh bank, setelah masa sewa habis maka bank akan menyewakan kepada pihak lain atau menjual kembali barang tersebut dengan status barang bekas (*second hand*) dikarenakan sudah menjadi milik bank.

<sup>30</sup> Yadi Janwari, Lembaga Keuangan Syariah, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), 88.

<sup>31</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, cet. 1, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 1999), 70.

## 2. Dasar hukum

Jumhur ulama telah menyepakati bahwa *ijārah* merupakan salah satu akad yang dibolehkan oleh *Syara'*. Alasan diperbolehkannya adalah dilihat dari dasar hukum baik dari Al-Quran maupun Hadist, yaitu:

### a. Al-Qur'an

#### 1) Al-Baqarah (2) ayat 233:<sup>32</sup>

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ قُلْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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

Makna dari ayat diatas ialah jika kita memerlukan bantuan seseorang atau membutuhkan jasa dari orang tersebut, maka sebaiknya kita memberikan upah atau imbalan yang pantas atas jasa orang tersebut.

#### 2) At-Thalaq (65) ayat 6<sup>33</sup>

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآ تُوهِنَّ أَجُورَهُنَّ...

“...jika mereka menyusukan anak-anakmu untukmu maka berikanlah mereka imbalan dan musyawarahkan diantara kamu segala sesuatu dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan anak itu untuknya...”

Apabila seseorang memakai jasa dari orang lain, maka orang yang memakai jasa tersebut wajib untuk membayar upah atas jasa yang sudah dipakai itu.

<sup>32</sup> Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2014), 245

<sup>33</sup> Al-Qur'an, 65:559

3) Az-Zukruf (43) ayat 32<sup>34</sup>

...وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضٌ بَعْضًا سُخْرِيًّا...

“...dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan yang lain...”

Maksud dari ayat tersebut ialah Allah SWT menciptakan setiap manusia dengan derajatnya masing-masing. Dengan diberinya rezeki yang cukup ini, orang-orang yang kurang mampu atau miskin dapat bekerja kepada orang mampu atau kaya sehingga mendapatkan upah sesuai dengan apa yang dikerjakannya.

## b. As-Sunnah

وَعَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ ؛ إِحْتَجَمَ النَّبِيُّ وَأَعْطَا الْحَجَّامَ أَجْرَهُ،  
وَلَوْ كَانَ سُخْرًا لَمْ يُحِطْهُ (رواه احمد والبخارى)

“dari Ibnu Abbas r.a. ia berkata: Nabi SAW pernah berbekam dan ia memberikan upah kepada tukang bekam tersebut. Seandainya yang demikian terlarang, niscaya dia tidak akan memberinya”(H.R Ahmad dan Bukhari)<sup>35</sup>

Dalam hadist diatas menunjukkan bahwa Rasulullah pernah melakukan bekam kepada tukang bekam atau dapat dikatakan mengambil jasa dari orang tersebut, kemudian beliau membayar upah kepada tukang bekam sebagai ganti jasa dari apa yang telah dilakukan, apabila perbuatan yang dilakukan Rasulullah adalah perbuatan yang dilarang maka Rasulullah tidak mungkin melakukan hal tersebut.

<sup>34</sup> Al-Qur'an, 43:491

<sup>35</sup> Imam Syaukani, *Nailul Authar*, jus 4, hadist ke-3074, h. 1870

c. *Ijma'*

Pada masa sahabat Rasulullah SAW, para umat muslim telah melakukan *ijma'* mengenai *ijārah* yang diperbolehkan dikarenakan dapat menghasilkan manfaat bagi manusia. Dalam landasan *ijma'*, para Ulama telah sepakat, bahwa diperbolehkannya umat muslim dalam melaksanakan akad *ijārah* atau sewa menyewa.<sup>36</sup> Hal ini juga sejalan dengan prinsip *muamalah*, bahwa segala bentuk *muamalah* diperbolehkan, kecuali adanya dalil-dalil yang melarangnya.<sup>37</sup>

Berdasarkan dalil nash Al-Quran dan hadist, diperbolehkannya *ijārah* adalah karena manusia membutuhkannya manfaat atas suatu barang atau jasa orang lain. Adanya *ijārah* adalah karena manusia tidak sanggup untuk memenuhi kebutuhan kecuali melalui sewa menyewa atau upah mengupah terlebih dahulu.

Konsep *ijārah* termasuk kedalam manifestasi keluwesan hukum islam untuk meringankan kesulitan dalam kehidupan sehari-hari.<sup>38</sup> *ijārah* termasuk dalam bentuk *muamalah* yang dibutuhkan dalam kehidupan manusia, sehingga islam melegalkan keberadannya.

<sup>36</sup> Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), 121.

<sup>37</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 123.

<sup>38</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 131.

### 3. Rukun dan Syarat

Dalam konteks fikih ada beberapa ketentuan yang memiliki keterkaitan dengan *ijārah*, ketentuan ini berkaitan dengan implementasi *ijārah* dalam lembaga keuangan syariah yakni Rukun dan Syarat *ijārah*.<sup>39</sup> Sewa menyewa akan dirasa sah jika sudah memenuhi Rukun dan Syarat secara umum.

#### a. Rukun *ijārah*

Ulama Hanafiyah berpendapat rukun *ijarah* adalah *ijab* dan *abul*, antara lain dengan menggunakan kalimat: *Al-ijārah*, *Al-Isti'jar*, *Al-Iktira'*, dan *Al-Ikra*. Adapun jumhur Ulama berpendapat bahwa rukun *ijārah* ada empat terdiri atas:

##### 1) 'Āqid (pihak-pihak yang berakad)

'Āqid adalah pihak-pihak yang melaksanakan akad, antara *Mu'ajir* (pihak yang memberikan sewa atau memiliki barang atau jasa) dengan *Musta'jir* (pihak yang menyewa atau menggunakan barang atau jasa). *Ma'qūd 'alaih* adalah manfaat dari barang dan sewa atau jasa dan upah.<sup>40</sup>

Teruntuk pihak-pihak yang melaksanakan akad *ijārah* telah baligh, berakal, cakap dalam *tasharuf* (mengatur harta), saling meridhai dan sebaiknya mengetahui manfaat dari barang tersebut agar terhindar dari adanya perselisihan.

##### 2) *Shighat* (*Ijab* dan *Qabūl*)

<sup>39</sup> Yadi Janwari, *Op. Cit*, h. 9

<sup>40</sup> Ascaya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), h. 101

*Shighat ijārah* ialah *ījāb* dan *qabūl* berupa ungkapan dari kedua belah pihak yang melakukan akad, baik secara verbal atau dalam hal lain yang menunjukkan persetujuan antar pihak-pihak yang terlibat dalam sewa menyewa.<sup>41</sup> *ijārah* sah jika terdapat *ījāb* dan *qabūl*.

*ījāb* ialah awal perjanjian yang keluar dari seorang yang berakad dengan memaparkan keinginannya dalam berakad, dilakukan oleh siapa pun yang memulai terlebih dahulu. Sedangkan *qabūl* adalah tanggapan dari pihak yang memulai sesudah *ījāb* dengan menjelaskan keputusannya atau persetujuan.<sup>42</sup>

### 3) *Ujrah* (upah)

Upah dapat berupa uang atau imbalan lain yang dapat dibayarkan sebagai balas jasa yang telah digunakan tenaganya untuk menyelesaikan sesuatu atau barang yang telah digunakan manfaatnya.<sup>43</sup> Dilakukan atas perasaan sama-sama rela dan jujur.

### 4) *Ma'qūd 'alaih*

*Ma'qūd 'alaih* adalah objek transaksi yang harus ada ketika akad dilakukan, barang yang disewakan untuk diambil manfaatnya dan jasa yang disewakan untuk digunakan tenaganya. Manfaat dari objek yang disewakan harus dapat dipenuhi secara hakiki dan dilarang menyewakan sesuatu yang belum terpenuhi secara hakiki,

<sup>41</sup> *Ibid.*, h. 99

<sup>42</sup> Hasby Ash-Shiddiqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Semarang; PT Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 27

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

seperti menyewakan barang cacat atau rusak. *Ma'qūd 'alaih* harus berupa *māl mutaqaawwim* yaitu harta yang dibolehkan untuk ditransaksikan.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 295,<sup>44</sup> mengenai rukun *ijārah* ada empat, yakni:

- 1) pihak yang menyewakan
- 2) pihak yang menyewa atau penyewa
- 3) benda yang disewakan
- 4) akad.

Lain halnya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 09/DSN-MUI/IV/2000, rukun akad *ijārah* dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:

- 1) *shigat ijārah*
- 2) pihak yang berakad terdiri dari pemberi dan penerima sewa
- 3) objek akad *ijārah*.

## UIN SUNAN AMPEL SURABAYA

### b. Syarat *ijārah*

Sedangkan dalam syarat-syarat *ijārah* terdiri empat syarat, sebagaimana syarat dalam akad *ba'i* atau jual beli. Diantaranya sebagai berikut:

- 1) *Syuruth al-in 'iqad* (Syarat terjadinya akad)

<sup>44</sup> M. Fauzan, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2009),h. 86

Ialah syarat yang memiliki keterkaitan dengan terjadinya akad. Yang paling penting dalam memiliki keterkaitan dengan syarat 'āqid . 'Aqid adalah orang yang berakad, disyaratkan *mumayyiz* dan memiliki akal. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabillah syarat 'āqid adalah *baligh* atau dewasa. Oleh karena itu, apabila seseorang yang belum dewasa dan tidak berakal, seperti halnya anak dibawah umur dan orang gila ijarah yang dilakukan tidak sah. Dan menurut Ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa orang yang berakad tidak harus *baligh*. Oleh karena itu, anak yang baru *mumayyiz* dapat melakukan akad *ijārah*, hanya saja pengesahannya membutuhkan wali untuk persetujuan.

2) *Syuruth an-nafadz* (syarat kelangsungan akad)

Ialah syarat yang memiliki keterkaitan pada pelaksanaan akad. *Mu'ajir* (orang yang memberikan sewa) memiliki hak milik penuh atas objek *ijārah*. Maksudnya orang yang menyewakan harus memiliki hak penuh atas kepemilikan objek *ijārah*. Dan apabila orang yang menyewakan tidak memiliki atau tidak memiliki hak penuh atas barang tersebut, maka disebut *ijārah al-fudhu*. Dengan demikian *ijārah al-fudhu* tidak menjadikan adanya akad *ijārah*.<sup>45</sup>

3) Syarat sahnya *ijārah*

Berkaitan dengan 'āqid, *ma'qūd 'alaih, ujarah, akad*, yakni:<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2004), 126

<sup>46</sup> *Ibid.*, 321

- a) keridhaan dua belah pihak, apabila terdapat unsur keterpaksaan antar kedua belah pihak maupun salah satunya dalam melakukan akad *ijārah* maka tidak sah hukumnya. Berdasarkan pada firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29:<sup>47</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakai harta sesamamu dengan jalan yang batal, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka.”

Dapat digolongkan dalam jual beli karena adanya unsur pertukaran harta dan syarat ini memiliki keterkaitan dengan ‘*āqid*.

- b) *Ma’qūd ‘alaih*, objek akad *ijārah* wajib diketahui dengan jelas sehingga tidak menyebabkan kesalahpahaman atau sengketa. Apabila barang maka manfaat atas barang tersebut harus jelas dan jika jasa maka batas waktu atau jenis perkerjaannya harus jelas.
- c) *Ujrah*, alat tukar menukar berupa harta yang diketahui dan tidak sejenis dengan objek *ijārah*. Oleh karena itu, harus diketahui harga objek.
- d) Manfaat *ma’qūd ‘alaih* merupakan manfaat yang mubah secara syara’, seperti rumah disewakan untuk tempat tinggal dan tidak sah jika seseorang menyewa barang atau jasa yang haram

<sup>47</sup> Kemenag RI, *Al-Qur’an dan Terjemah*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2014), 83.

secara agama atau dipergunakan untuk hal-hal yang dilarang oleh agama.

- e) Masa *ijārah* harus diketahui dengan jelas.
- f) Objek sewa adalah kepemilikan sah dari pemilik dan sudah mendapatkan izin darinya, karena *ijārah* adalah jual beli manfaat, maka hal ini disyaratkan sama halnya dengan jual beli.

4) *Syuruth al-lūzim* (Syarat mengikatnya akad)

Dapat dilakukan dua syarat agar akad *ijārah* terikat, yaitu objek yang disewakan tidak boleh memiliki kecacatan, penyewa memiliki pilihan apakah ingin meneruskan dan membayar penuh atau membatalkannya. Tidak memiliki alasan/halangan untuk membatalkan akad *ijārah*.<sup>48</sup>

5) Syarat barang sewaan (*ma'qūd 'alaih*)

Syaratnya adalah dapat dipegang atau dikuasai. Berdasarkan dalam hadist Rasulullah SAW yang melarang untuk menjual barang yang tidak dapat dijual dan dikuasai.

6) Syarat *ujrah*

Upah dapat berupa harta yang diketahui dan tidak sejenis dengan barang yang di-*ijārah*-kan. Hal-hal yang telah dijelaskan diatas termasuk kedalam syarat yang mutlak dalam *ijārah*. Dalam

<sup>48</sup> Rachmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Mustaka Setia, 2004), 129.

perbankan syariah, objek tersebut tidak boleh mengandung unsur haram yang membawa kemudharatan.

#### 4. Macam-macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objek akad *ijārah*. Dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. *Ijārah* atas manfaat adalah *ijārah* yang objek akadnya berupa manfaat. Diperbolehkan sewa menyewa atas manfaat yang mubah dan apabila manfaat yang haram maka dilarang.
- b. *Ijārah* atas pekerjaan adalah *ijārah* yang dilakukan untuk mendapatkan jasa dengan memberikan upah sebagai bentuk balas jasa.

#### 5. Hal-hal yang harus dilakukan *Mu'ajir* dan *Musta'jir*

Syarat wajib yang harus dilakukan oleh *Mu'ajir* dan *Musta'jir*, sebagai berikut:

- a. *Mu'ajir* (pihak yang menyewakan) diwajibkan untuk memenuhi keperluan *musta'jir* (pihak penyewa), hal ini dilakukan agar *musta'jir* dapat mengambil manfaat atas apa yang disewakan.
- b. *Musta'jir* wajib mengembalikan atau mengilangkan apa yang telah dilakukannya pada *ma'qūd 'alaih* (objek transaksi) seperti saat awal menyewa sebelum dikembalikan kepada *musta'jir*
- c. *Ijārah* termasuk akad yang harus untuk dipatuhi oleh masing-masing pihak. Dari pihak-pihak tersebut tidak diperbolehkan untuk memutuskan akad secara sepihak kecuali telah mendapatkan persetujuan dari pihak lainnya, lain hal jika terjadi kerusakan saat akad masih

dalam masa sewa dan *musta'jir* tidak mengetahuinya maka diperbolehkan untuk dibatalkan.

#### 6. Menyewakan barang sewaan

*Musta'jir* (penyewa) boleh menyewakan kembali barang yang telah disewanya kepada orang lain, dengan syarat pemakaian manfaat atas barang tersebut sama dengan kesepakatan akad pada *mu'ajir* melakukan perjanjian *ijārah* dengan pemilik asli.

Menyewa barang untuk yang kedua kalinya, pembayarannya dapat lebih rendah atau lebih tinggi dari sebelumnya bahkan dapat pula sama dengan yang sebelumnya.

Namun jika terdapat kerusakan atau kecacatan pada barang sewa maka yang wajib untuk bertanggung jawab adalah *mu'ajir*, tetapi jika kerusakan barang yang disebabkan oleh keteledoran *musta'jir*, maka ia wajib bertanggung jawab.<sup>49</sup>

#### 7. Berakhirnya sewa menyewa

*Ijārah* dapat berakhir jika terdapat hal-hal berikut:

- a. Menurut Ulama Hanafi, apabila salah satu pihak meninggal dunia setelah melangsungkan akad. Tetapi menurut mayoritas ulama, meninggalnya salah satu pihak tidak menyebabkan berakhirnya akad atau *fasakh*, dikarenakan akad *ijārah* merupakan akad *lazim*, apabila

<sup>49</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 200), 121.

salah satu pihak meninggal maka bisa dilanjutkan oleh ahli waris dan boleh memutuskan untuk diteruskan atau berhenti.

- b. *Iqalah*, adalah pembatalan yang dilakukan oleh dua belah pihak, dikarenakan *ijārah* ialah akad tukar menukar, sehingga boleh dibatalkan oleh masing-masing pihak seperti halnya jual beli.
- c. Dalam akad *ijārah*, telah hilangnya tujuan dari manfaat barang tersebut.
- d. Barang yang disewakan rusak atau hilang, sehingga *ijārah* tidak dapat diteruskan.
- e. Masa sewa telah berakhir, kecuali jika ada udzur.
- f. Pembatalan sepihak dikarenakan *udzur* dari salah satu pihak, misalnya menyewa rumah akan tetapi rumah tersebut di sita oleh bank karena adanya utang yang tidak dapat dilunasi maka akad *ijārah* batal.

Menurut Sayyid Sabiq *ijarah* akan berakhir jika:<sup>50</sup>

- a. Cacat saat ada ditangan *musta'jir*.
- b. Rusaknya barang yang disewa.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan.
- d. Telah terpenuhinya manfaat atau selesainya pekerjaan sesuai dengan waktu yang ditentukan.

<sup>50</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 121.

Menurut hanafiyah, jika salah satu pihak dapat membatalkan akad apabila adanya halangan. Sedangkan jumhur ulama berpendapat jika yang memutus *ijārah* itu jika adanya kecacatan pada objek atau manfaatnya sudah hilang. Wahbah Az-Zuhaili juga memiliki pendapat bahwa akad *ijārah* akan berhenti jika ada unsur-unsur:

- a. Akad *ijārah* telah selesai.
- b. Berakhir jika ada pengguguran akad, karena akad *ijārah* bisa disebut sebagai akad tukar menukar.
- c. Berakhir jika benda yang disewa rusak.
- d. Masa waktu telah selesai, kecuali jika terdapat halangan.<sup>51</sup>

Apabila *ijārah* sudah berakhir, maka *musta'jir* wajib mengembalikan barang yang telah disewa olehnya. Apabila barang tersebut dapat bergerak maka *musta'jir* harus mengembalikannya kepada *mu'ajir*, namun apabila barang tersebut tidak dapat bergerak maka *musta'jir* harus mengembalikannya seperti semula atau dalam keadaan kosong.<sup>52</sup>

#### **B. Konsep *Ijārah* Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)**

Kelahiran Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau dapat disingkat menjadi KHES berawal dari munculnya UU No. 3 tahun 2006, memperluas wewenang Peradilan Agama sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan umat islam, lalu KHES diterbitkan dalam wujud

<sup>51</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Al-Islami Wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyi, et al., Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 429

<sup>52</sup> Mardani, *Hukum Islam*, (Jakarta: kencana, 2013), 42.

PERMA (Peraturan Mahkamah Agung) No. 2 tahun 2008 tentang KHES. Dalam pasal 20 No. 9 KHES menjelaskan bahwa *ijārah* ialah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>53</sup>

*ijārah* dalam KHES mencakup beberapa unsur, yakni:

1. membahas tentang rukun-rukun *ijārah*
2. syarat-syarat penerapan dan penuntasan akad *ijārah*
3. KHES menjelaskan mengenai uang *ijārah* serta cara membayarnya
4. Menjelaskan bagaimana pemeliharaan objek *ijārah*, tanggung jawab atas kerusakan yang terjadi dan jangka waktu *ijārah*.
5. Penggunaan objek *ijārah*
6. Cara pengembalian objek *ijārah*.
7. *Ma'jur*

Tujuan penulis dalam skripsi ini adalah akan menelaah mengenai akad *ijārah* dalam KHES dan beberapa pasal yang berkaitan dengan judul skripsi ini. Yang pertama, termasuk bagian yang membahas mengenai rukun *ijārah* dalam pasal 295 bab 11 bagian pertama butir a sampai d dan isi dalam pasal ini adalah sebagai berikut:

a. *Musta'jir*

Termasuk dalam rukun *ijārah* dimana pihak yang membutuhkan suatu barang atau jasa untuk digunakan manfaatnya dan memberi upah sebagai imbalan.<sup>54</sup>

<sup>53</sup> M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2009),h. 16

b. *Mu'ajir*

Pemilik dari barang atau jasa yang diambil manfaatnya oleh *musta'jir*, memiliki kesepakatan dan ketentuan pada awal transaksi atas sewa menyewa.<sup>55</sup>

c. *Ma'jur*

Benda yang di-*ijārah*-kan, tidak sah sewa menyewa jika tidak adanya barang atau jasa yang disewakan. Barang dan jasa dalam *ijārah* harus sesuai dengan syariat dan telah memenuhi syarat dan rukun dalam *ijārah*.

d. Akad

Akad merupakan *ijāb* dan *qābul*, termasuk kesepakatan dalam perjanjian antar dua pihak atau lebih, kemudian pihak-pihak tersebut terikat dalam perjanjian sewa menyewa.

Dalam bagian kedua menerangkan tentang syarat-syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijārah* dalam KHES pasal 303 menjelaskan tentang *mu'ajir*. Maksud dari pasal ini ialah *mu'ajir* harus pemilik asli dari barang atau jasa yang disewakan dan memiliki secara utuh, ahli waris atau orang yang diamanati untuk memelihara dan mengolah barang tersebut. Jika *mu'ajir* bukanlah pemilik asli maka akad *ijārah* tidak sah dan batal.

Ketiga, menerangkan tentang upah *ijārah* serta cara membayarnya.

Jasa penyewaan bisa berupa uang, surat berharga dan benda lain atas

<sup>54</sup> Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press, 2018), 70.

<sup>55</sup> *Ibid.*, 70.

persetujuan bersama. Penyewaan tersebut dapat dibayarkan tanpa uang muka, pembayaran diawal, pembayaran pada akhir penggunaan objek *ijārah*, atau dihutangkan atas kesepakatan bersama. Uang muka yang telah dibayar *musta'jir* tidak bisa diminta kembali kecuali jika telah ditentukan dalam akad.

Keempat, dalam KHES menerangkan tentang penggunaan objek *ijārah*, *musta'jir* dapat memakai dan mengambil manfaat atas objek tersebut jika akad dilakukan secara mutlak. *Musta'jir* hanya dapat memakai objek *ijārah* dalam keadaan tertentu bila akad *ijārah* dilakukan secara terbatas. *Musta'jir* tidak boleh menyewakan atau meminjamkan objek *ijārah* tanpa seizin dari *mu'ajir* atau orang yang telah diamanati.<sup>56</sup>

Kelima, perawatan objek *ijārah*, tanggung jawab terhadap kerusakan dan penurunan nilai, serta jangka waktu *ijārah*. *Musta'jir* bertanggung jawab dalam pemeliharaan objek *ijārah* kecuali jika telah disepakati dalam akad lain. Jika pada saat akad objek *ijarah* terjadi adanya kerusakan yang bukan disebabkan oleh kelalaian *musta'jir* maka *mu'ajir* wajib untuk mengganti. Sedangkan dalam akad *ijārah* tidak ditetapkan tentang pihak yang bertanggung jawab apabila terjadi kerusakan pada objek *ijārah*, maka hukum kebiasaan yang berlaku dalam lingkungan para pihak dapat dijadikan sebagai rujukan hukum.

---

<sup>56</sup> Andi Soemitra, *Masa Depan Pasar Modal Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2014), 284.

Keenam, menjelaskan mengenai harga dan masa *ijārah*. Harga *ijārah* dapat ditentukan menggunakan satuan waktu. Satuan waktu yang dimaksud adalah berupa menit, jam, hari, bulan, dan tahun. Masa dalam *ijārah* dapat berubah atas kesepakatan yang dilakukan oleh *mu'ajir* dan *musta'jir*.<sup>57</sup> Apabila melebihi waktu yang telah disepakati dalam *ijārah* maka *musta'jir* wajib menebus kelebihan tersebut atas kesepakatan para pihak.

Ketujuh, membahas tentang barang-barang yang bisa dijadikan objek *ijārah* serta pengembalian objek *ijārah*. Objek *ijārah* haruslah barang atau jasa yang halal, tidak haram atau mubah. Barang *ijārah* harus dipergunakan sesuai dengan syariat islam. Benda atau jasa yang dijadikan objek *ijārah* boleh keseluruhan dari barang tersebut atau hanya separuh dari barang yang sudah ditetapkan pada akad *ijārah*. Jika hak-hak tambahan *musta'jir* tidak ditetapkan dalam akad maka hak tambahan tersebut dapat ditentukan berdasarkan pada kebiasaan<sup>58</sup>

Kedelapan, pada bagian ini menjelaskan tentang pengembalian objek *ijārah*. Berakhirnya akad *ijārah* dengan telah habisnya masa *ijārah* yang sudah ditetapkan dalam akad dan wajib bagi *musta'jir* untuk dikembalikan kepada *mu'ajir*.<sup>59</sup> Ketentuan cara pengembalian objek *ijarah* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian dapat dilakukan berdasarkan kebiasaan.

<sup>57</sup> *Ibid.*, 118.

<sup>58</sup> Oni Sahroni, *Fiqh Muamalah Kontemporer* 3, (Jakarta: Republik Penerbit, 2020), 240.

<sup>59</sup> Abdul Rahman Ghazaly Dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta; Kencana, 2010), 284.

### BAB III

## PELAKSANAAN AKAD *IJARAH* PADA PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PT. BPRS LANTABUR TEBUIRENG KANTOR CABANG MOJOKERTO

#### A. Gambaran umum PT. BPRS Lantabur Tebuireng

Sebelum nama PT. BPRS Lantabur Tebuireng dipatenkan, nama PT. BPRS Lantabur ialah nama awal institusi ini, kemudian pada tahun 2014 diubah menjadi PT. BPRS Lantabur Tebuireng berdasarkan keputusan MENKUMHAM no. AHV-1377.AH.01.02. BRPS Lantabur Tebuireng merupakan sebuah lembaga keuangan perbakan yang menerapkan prinsip syariah dalam kegiatan operasionalnya. Pertama kali bertempat di Jombang, didirikan oleh pendiri dari Pondok Pesantren Madrasatul Qur'an Tebuireng Jombang, yang berkeinginan untuk menjalankan perekonomian secara Islami serta berusaha untuk meningkatkan perekonomian masyarakat Jombang.<sup>60</sup>

Selain itu, berdirinya BPRS Lantabur Tebuireng juga sebagai bentuk kemandirian PP. Madrasatul Qur'an untuk meningkatkan sumber daya manusia yang sedang menjalani pendidikan disana serta menciptakan generasi *tahfidzul* Qur'an. Maka didirikannya BPRS Lantabur Tebuireng sebagai Lembaga Keuangan dengan ijin pendirian pada tanggal 1 maret

---

<sup>60</sup> Suhendra Setiawan, "Analisa Hukum Islam Hutang-Piutang Dengan Menggunakan Sistem Multijasa Di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto" (Skripsi, UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2015), 39.

2006 bersumber pada putusan MENKUMHAM No. C-7026.HT.2005 dan ijin dari Bank Indonesia No.8/4/KEP.GBI/2006.

Setahun berjalan, PT. BPRS Lantabur Tebuireng telah meningkatkan penghimpunan data dari pihak ketiga (tabungan dan deposito) sejumlah Rp. 1.616.985.068,-per Maret 2007 dengan imbalan yang menguntungkan sebesar kurang lebih 7% per Tahun. BPRS Lantabur Tebuireng telah berkiprah dalam membangkitkan sektor riil yakni dengan memberikan modal kerja dan investasi ke UKM dan UMKM di wilayah Jombang dengan jumlah pembiayaan sebesar Rp. 1.616.985.068,-per Maret 2007 yang dibagi dalam pembiayaan perdagangan, pertanian dan usaha-usaha lainnya. Metode yang digunakan oleh PT. BPRS Lantabur Tebuireng ialah pembiayaan akad *mudārabah* (jual beli), *mushārah* (bagi hasil), dan *ijārah* (sewa menyewa) yang semuanya berdasarkan atas persetujuan bersama.<sup>61</sup>

Dikelola secara profesional dan amanah, dikarenakan pengelola memperoleh pembekalan serta keilmuan yang cukup dengan aktif mengikuti pelatihan yang diadakan oleh Bank Indonesia dan lembaga keuangan lainnya. Selain itu mayoritas pengelola dan karyawan PT. BPRS Lantabur Tebuireng adalah alumni dari PP. Madrasatul Qur'an Tebuireng.

Dalam menjalankan amanah dalam mengelola dana titipan, PT. BPRS Lantabur Tebuireng senantiasa mengacu pada prinsip kerja yang dimiliki, yakni:

---

<sup>61</sup> *Ibid.*, 40

1. Keadilan: bertindak adil terhadap nasabah, baik dalam hal pemberian imbalan atas simpanan bagi hasil maupun penentuan margin keuntungan dan nisbah bagi hasil untuk pembiayaan dengan memperhatikan keuntungan kedua belah pihak.
2. Transparan: nasabah bisa mengetahui laporan keuangan bank yang ditampilkan sinkron dengan keadaan yang sebenarnya.
3. Kemitraan: bank melihat nasabah penyimpanan dan pengguna dana berada dalam kedudukan yang sama, yaitu sebagai mitra bisnis yang dipercaya dan saling menguntungkan.
4. Universal: pelayanan diperuntukkan bagi seluruh golongan masyarakat tanpa melihat status sosial, agama, suku, dan lain-lain. Adanya PT. BPRS Lantabur Tebuireng dapat dirasa sebagai *rahmatan lil 'alamin*.<sup>62</sup>

Adapun visi dan misi PT. BPRS Lantabur Tebuireng sebagai berikut:

**Visi:** mengembangkan amanah ekonomi umat berdasarkan syariah

**Misi:** bermitra dan bergabung dengan masyarakat luas, sebagai upaya pengembangan usaha kecil dan menengah dalam rangka menggali potensi daerah khususnya pada lembaga pendidikan islam.

**Motto:** bersama kita raih rizqi yang barokah.

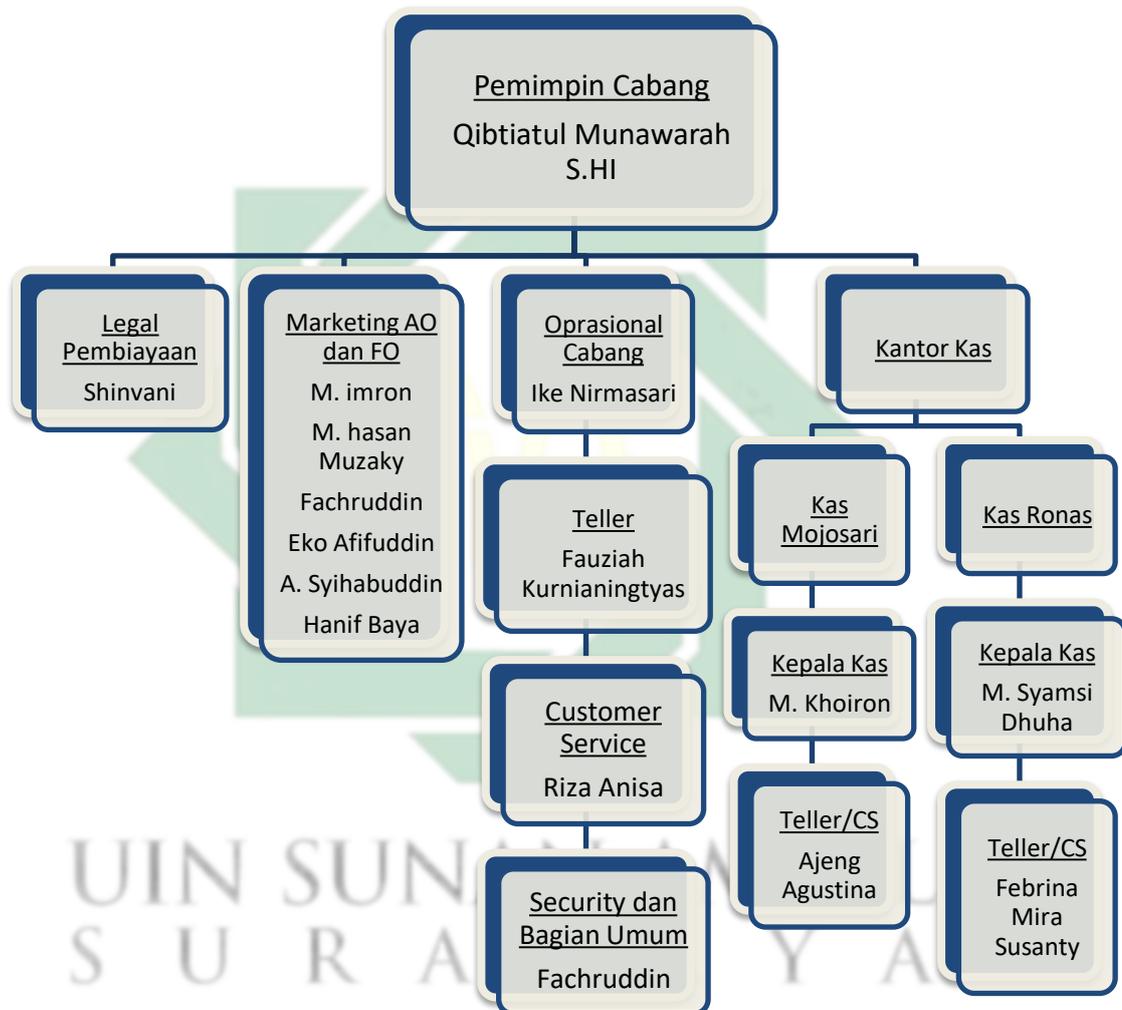
---

<sup>62</sup> Ulfany Affadivina et al., *laporan praktik LKS di BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto*, (Mojokerto: UIN Sunan Ampel, 2020), 6.

## B. Struktur Organisasi

Struktur organisasi PT. BPRS Lantabur Tebuireng Kantor Cabang

Mojokerto<sup>63</sup>



## C. Job Description

### 1. Pemimpin Cabang<sup>64</sup>

- a. Merumuskan dan mengusulkan kebijakan kantor cabang ke direksi supaya tercapainya tujuan kontinuitas operasional perusahaan.

<sup>63</sup> *Ibid.*, 7.

<sup>64</sup> *Ibid.*, 8

- b. Memuat dan merancang Surat Keputusan yang dibutuhkan untuk memberikan tembusan ke kantor pusat.
  - c. Mengawasi dan membina semua pegawai kantor.
  - d. Membentuk dan mengusulkan rancangan anggaran, belanja dan rencana kerja cabang kepada direksi.
  - e. Melakukan evaluasi dan penilaian terhadap kinerja seluruh pegawai di kantor
  - f. Memberikan persetujuan atas besarnya gaji karyawan ataupun tunjangan lainnya.
2. Legal Pembiayaan<sup>65</sup>
- a. Memeriksa kelengkapan dan keaslian dokumen baik identitas nasabah maupun jaminan yang digunakan atas pembiayaan yang diajukan.
  - b. Melengkapi register pengajuan yang dibuat oleh customer service.
  - c. Mengurus jadwal penandatanganan akad pembiayaan dan pencairan dana.
  - d. Melaksanakan proses realisasi pembiayaan secara notariel maupun dibawah tangan.
  - e. Memberikan berkas realisasi pembiayaan untuk diperiksa dan disetujui oleh manager marketing.
3. *Account Officer* (AO)
- a. Melaksanakan survey dan analisa terhadap pengajuan pembiayaan calon nasabah.

---

<sup>65</sup> Suhendra Setiawan, "Analisa Hukum Islam Hutang-Piutang Dengan Menggunakan Sistem Multijasa Di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto" (Skripsi, UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2015), 44.

- b. Membantu bagian legal dan administrasi pembiayaan dalam proses pencairan dana terhadap debitur.
  - c. Mencari peluang nasabah yang memiliki potensial untuk memperoleh sumber maupun alokasi dana pembiayaan.
4. *Funding Officer* (FO)<sup>66</sup>
- a. Memasarkan produk-produk yang dimiliki BPRS Lantabur Tebuireng kepada masyarakat.
  - b. Menjadwal penjemputan dana setoran baik berupa tabungan, deposito maupun angsuran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dan disetujui oleh bagian marketing.
  - c. Melaporkan secara tertulis dan meminta persetujuan manager marketing atas penjemputan dana yang telah dilakukan setiap hari.
  - d. Mendatangi dan menyerahkan presentasi ke instansi, Lembaga Pendidikan, Yayasan Islami, Majelis Ta'lim maupun perusahaan yang termasuk dalam calon nasabah potensial.
  - e. Menyerahkan laporan hasil penjemputan dana yang sudah diketahui dan disetujui marketing ke bagian cash dan teller.
  - f. Membina serta memelihara hubungan baik dengan nasabah.
  - g. Menyampaikan kritik dan saran dari nasabah kepada manager marketing.
5. Operasional cabang<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, 42.

<sup>67</sup> *Ibid.*, 44

- a. Merencanakan, mengkoordinasikan dan mengendalikan seluruh aktivitas operasional perusahaan sesuai dengan wewenangnya.
  - b. Menyusun rencana kerja dan anggaran perusahaan sesuai dengan wewenang.
  - c. Mereview dan menganalisa laporan keuangan perusahaan baik bulanan, triwulan, semester maupun tahunan dari bagian operasional.
  - d. Mengarsipkan bukti transaksi dari kasir dan semua bagian yang menggunakan data untuk menginput data.
  - e. Membuat rekapitulasi harian accounting.
6. Kepala kas<sup>68</sup>
- a. Mengawasi dan membina semua pegawai kantor.
  - b. Menawarkan produk-produk BPRS Lantabur Tebuireng dalam bidang pendanaan kepada nasabah-nasabah potensial.
  - c. Memantau pekerjaan setiap pegawai.
  - d. mengerjakan tugas yang diberikan oleh bagian operasional atau pimpinan cabang dan direksi.
  - e. Memiliki tanggung jawab penuh terhadap operasional kantor kas BPRS Lantabur Tebuireng.
7. Teller<sup>69</sup>
- a. Melayani nasabah yang akan melakukan penyetoran atau penarikan uang, cek/bilyet giro dari nasabah kepada bank.
  - b. Meminta *cash teller* dari Manager Operasional setiap hari.

---

<sup>68</sup> Ulfany Affadivina et al., *laporan praktik LKS di BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto*, (Mojokerto: UIN Sunan Ampel, 2020), 8.

<sup>69</sup> Suhendra Setiawan, *op. cit.* 45.

- c. Memeriksa kelengkapan pengisian slip setoran atau penarikan yang diberikan nasabah dan menghitung uang, vek, bilyet giro yang disetorkan sesuai dengan nominal yang tertera pada slip setoran.
8. Customer service<sup>70</sup>
- a. Melayani setiap nasabah secara baik.
  - b. Menginformasikan setiap produk-produk yang dimiliki PT. BPRS Lantabur Tebuireng kepada calon nasabah.
  - c. Membuat register pembukaan tabungan baru, pembiayaan dan deposito serta memeriksa kelengkapan dan keaslian dokumen yang diperlukan.
  - d. Membantu calon nasabah atau debitur untuk melengkapi persyaratan yang harus diberikan kepada bank.
  - e. Melakukan pencairan dan pembukaan deposito sesuai dengan prosedur yang berlaku.
9. Security<sup>71</sup>
- a. Menjaga keamanan kantor pada jam kerja.
  - b. Memeriksa dan merapikan sarana dan berkas-berkas menjelang kantor tutup.
  - c. Melaksanakan kewajiban-kewajiban yang diberikan oleh HRD atau bagian operasional atau pimpinan cabang atau direksi.

---

<sup>70</sup> Ulfany Affadivina et al, *op, citt*, 10.

<sup>71</sup> *Ibid.*, 11.

#### D. Jenis-jenis Produk di PT. BPRS Lantabur Tebuireng

PT. BPRS Lantabur Tebuireng termasuk dalam perusahaan yang bekerja dalam bidang perbankan syariah, sehingga produk-produk yang ada di PT. BPRS Lantabur Tebuireng haruslah berprinsip syariah juga. Produk-produk yang dimiliki PT. BPRS Lantabur Tebuireng ialah kegiatan penghimpunan dana (*funding*) dan penyaluran dana (*lending*).<sup>72</sup>

##### 1. Produk penghimpun dana (*funding*)

###### a. Tabungan

Tabungan merupakan simpanan dari pihak ketiga yang mengambil dan menyetorkannya dialur menurut aktivitas tertentu.

PT. BPRS Lantabur Tebuireng menggunakan empat akad:

###### 1) Tabungan *Taddabur*

Menggunakan akad *mudhārabah*. *Mudhārabah* adalah akad yang pengelola dana dapat menggunakan dana dan membrikan bagi hasil yang telah disepakati. Simpanan pihak ketiga PT. BPRS Lantabur Tebuireng yang penarikannya dapat dilakukan kapan saja sesuai dengan perjanjian dengan memperoleh bagi hasil yang menguntungkan. Presentase imbalan bagi hasil adalah 65% untuk bank dan 35% untuk nasabah.

###### 2) Tabungan Pelajar

---

<sup>72</sup> Suhendra Setiawan, *op. cit.* 47.

Akad yang digunakan adalah akad *wadi'ah yad al-damānah*. *Wadi'ah yad al-damānah* adalah bank dapat memanfaatkan dana dan menyalurkan dana yang disimpan serta menjamin nasabah dapat menarik dana kapan saja. Merupakan simpanan pihak ketiga PT. BPRS Lantabur Tebuireng yang kapan saja dapat melakukan penarikan. Presentase imbalan bagi hasil 70% untuk bank dan 30% untuk nasabah.

3) Tabungan Haji dan Umrah<sup>73</sup>

Menggunakan akad *wadi'ah yad al-amanah*, yang berarti bank tidak memanfaatkan dana dan menyimpan dana yang diberikan. Simpanan pihak ketiga PT. BPRS Lantabur Tebuireng yang hanya boleh diambil saat menunaikan ibadah haji dan umrah atau berdasarkan kesepakatan antar pihak bank dengan nasabah.

4) Tabungan Qurban

Menggunakan akad *wadi'ah yad al-amanah*, yang berarti bank tidak memanfaatkan dana dan menyimpan dana yang diberikan. Termasuk dalam simpanan pihak ketiga PT. BPRS Lantabur Tebuireng yang dihimpun untuk qurban dengan penarikan yang dilaksanakan ketika nasabah melakukan ibadah qurban berdasarkan kesepakatan bersama.

---

<sup>73</sup> Suhendra Setiawan, *op. cit.* 48.

b. Deposito *Mudhārabah Muthlaqah*

Merupakan simpanan pihak ketiga yang bisa diambil sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati diawal akad. Diperuntukkan nasabah perorangan, badan amal, organisasi sosial dan koperasi serta nasabah akan mendapatkan bagi hasil atas keuntungan tiap bulannya. Jangka waktu deposito: 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan. Jika nasabah melakukan pencairan sebelum waktunya, maka tidak akan mendapatkan bagi hasil dan tidak terkena denda.

Nisbah bagi hasil deposito

Perincian bagi hasil di PT. BPRS Lantabur Tebuireng Cabang

Mojokerto<sup>74</sup>

| Jangka Waktu | Nisbah (%) |         |
|--------------|------------|---------|
|              | Bank       | Nasabah |
| 1 bulan      | 40         | 60      |
| 3 bulan      | 45         | 55      |
| 6 bulan      | 48         | 52      |
| 12 bulan     | 55         | 45      |

2. Produk penyaluran dana (*lending*)

---

74 Suhendra Setiawan, *op. cit.* 49.

Penyaluran dana termasuk dalam salah satu kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka untuk melangsungkan fungsi bank sebagai penyalur dana masyarakat. PT. BPRS Lantabur Tebuireng menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan. Produk-produk pembiayaan yang terdapat di PT. BPRS Lantabur Tebuireng, sebagai berikut:

a. *Pembiayaan Mudhārabah*

PT. BPRS Lantabur Tebuireng menanggung sepenuhnya pembiayaan modal kerja dan nasabah melaksanakan pekerjaan dan manajemennya. Untuk hasil keuntungannya akan dibagi sesuai dengan persetujuan bersama atas ketentuan bagi hasil. Pembiayaan ini dianjurkan untuk pertanian, peternakan dan proyek.

b. *Pembiayaan Mushārahah*

Pembiayaan ini memberikan sebagian modal dari total keseluruhan kepada nasabah, masing-masing pihak sama-sama bekerja dan memiliki hak turut serta mewakili atau menggugurkan haknya dalam manajemen usaha. Keuntungan usaha ini dibagi berdasarkan proporsi penyertaan modal sesuai dengan kesepakatan bersama. Pembiayaan ini dianjurkan untuk pertanian, peternakan, proyek dan infrastruktur.

c. *Ijārah*<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Ibid., 50

Pembiayaan yang dilakukan dengan sistem sewa menyewa sesuai ketentuan Kodifikasi Bank Indonesia.

Ketentuan umum:

- 1) menggunakan akad sewa menyewa.
- 2) Bank sebagai pemilik hak sewa boleh menyewakan kembali kepada nasabah dengan jasa sewa yang sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Pembiayaan ini dianjurkan untuk sewa rumah, toko, dll.

d. *Qard*

Pinjaman ini disarankan kepada nasabah untuk tujuan tertentu sesuai dengan ketentuan Kodifikasi Bank Indonesia.

Ketentuan umum:

- 1) Menggunakan akad pinjaman dan karena itu bank tidak diperbolehkan untuk mengambil margin kepada nasabah.
- 2) Nasabah dapat dikenai biaya administrasi oleh bank sebagai pemberi pinjaman yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Pembiayaan yang dianjurkan untuk take over pembiayaan, pinjaman kaum dhuafa, dll.

e. *Ijārah Multijasa*<sup>76</sup>

Pembiayaan dengan sistem penyewaan sesuai dengan ketentuan dalam buku Kodifikasi Bank Indonesia.

Ketentuan umum:

---

<sup>76</sup> *Ibid.*, 51

- 1) Menggunakan akad sewa atas jasa atau suatu manfaat lainnya.
- 2) Harus melaksanakan kerja sama antara bank dengan pihak ketiga sebagai persewaan jasa yang dimaksudkan.
- 3) Pembiayaan yang dianjurkan adalah biaya kesehatan dan pendidikan.

### **E. Prosedur dan Latar Belakang Pembiayaan Multijasa**

#### 1. Tahap pendaftaran<sup>77</sup>

Sebelum melaksanakan pinjaman, nasabah lebih dulu menjelaskan keinginannya ingin melakukan pinjaman dalam kebutuhan apa, kemudian pihak PT. BPRS Lantabur Tebuireng akan menentukan akad apa yang sesuai untuk pembiayaan tersebut.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi:

- a. Mengisi formulir pembiayaan yang telah disiapkan bank.
- b. Menyerahkan fotocopy KTP atau kartu identitas lainnya dan fotocopy KK.
- c. Menyerahkan fotocopy suart nikah (apabila telah menikah)
- d. Menyerahkan fotocopy jaminan, berupa:
  - 1) Surat tanah dan bangunan
  - 2) BPKB, STNK

#### 2. Tahap penilaian

---

<sup>77</sup> Eko Afifuddin, *Account Officer*, *Wawancara*, Mojokerto, 6 september 2022.

Apabila data-data telah lengkap, pihak bank akan melakukan *survey* dan analisis ke lapangan terkait dengan data yang terlampir, baik dari tempat tinggal nasabah maupun jaminan, hal ini dilakukan untuk menghindari adanya kecurangan.<sup>78</sup>

Sebelum merealisasikan pembiayaan, bank akan menganalisis penilaian pembiayaan terhadap calon nasabah dengan melakukan penelitian 5C, yaitu:

- a. *Character*, meneliti watak seseorang.
- b. *Capacity*, menilai kemampuan calon debitur dalam membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian.
- c. *Capital*, ialah modal, menganalisis neraca lajur untuk menggambarkan layak atau tidaknya suatu perusahaan.
- d. *Conditional of economic*, kondisi permohonan kredit pada saat itu.
- e. *Collateral*, jaminan atau agunan bersifat mutlak, dianalisa secara yuridis dan ekonomis apakah layak dalam memenuhi persyaratan yang telah ditentukan PT. BPRS Lantabur Tebuireng.

Setelah dilakukan survey lapangan dengan data-data pendukung. Data tersebut diberikan kepada bagian marketing untuk diperiksa, setelah diperiksa bagian marketing menyerahkan kepada bagian legal untuk mendapatkan deposisi lebih lanjut. Setelah bagian legal menyetujui permohonan pembiayaan tersebut, maka data-data tersebut akan dikembalikan pada bagian marketing agar diproses lebih lanjut.

---

<sup>78</sup> *Ibid.*,

### 3. Tahap realisasi

Setelah mendapat persetujuan bagian legal, bagian marketing memeriksa sekali lagi mengenai kelengkapan syarat-syarat permohonan kemudian pihak bank akan meminta nasabah untuk menandatangani surat perjanjian multijasa.

## **F. Pembiayaan *Ijārah* Multijasa untuk pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng**

### 1. Aplikasi pembiayaan *ijārah* pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng

PT. BPRS Lantabur Tebuireng merupakan lembaga keuangan dengan basis syariah yang didirikan Pondok Pesantren Tebuireng. Salah satu produk pembiayaan yang didistribusikan PT. BPRS Lantabur Tebuireng adalah produk pembiayaan yang menggunakan sistem sewa menyewa atau *ijārah*. Dengan adanya produk ini nasabah dapat mengajukan pembiayaan untuk dapat menggunakan fasilitas dengan biaya yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah. Pembiayaan dengan sistem sewa digunakan dalam pembiayaan *ijārah*, salah satunya untuk biaya pendidikan. Produk ini dapat disebut sebagai produk pembiayaan multijasa.<sup>79</sup>

Pembiayaan *ijārah* pendidikan merupakan penyedia dana yang diibaratkan berupa transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijārah* yakni berupa fasilitas menikmati pendidikan atas dasar kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah. Dan diwajibkan untuk para nasabah untuk

---

<sup>79</sup> Ibid.,

mengembalikan dana tersebut setelah masa waktu telah habis dengan imbalan *ujrah*.

2. Alur pembiayaan *ijārah* pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng

Pada pembiayaan *ijārah* pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng menawarkan untuk mengurus pembayaran uang semester dan meminta tagihan biaya uang semester dari nasabah yang didapatkan dari kampus, kemudian pihak bank akan membayarkan langsung kepada instansi terkait atau pihak bank meminta nomor rekening atau kwitansi sementara lembaga pendidikan kemudian akan mentransfer dana tersebut.<sup>80</sup>

Saat PT. BPRS Lantabur Tebuireng melakukan pembiayaan *ijārah* multijasa, belum terdapat kesepakatan atau akad terlebih dulu dengan lembaga pendidikan yang terkait. Dasar dari tahapan-tahapan pembiayaan masuk pada kategori pembiayaan *ijārah* multijasa yang mengacu dalam Fatwa DSN No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 mengenai pembiayaan multijasa yang menjelaskan pembiayaan yang Lembaga Keuangan Syariah (LKS) berikan kepada pemohon pembiayaan dalam mendapatkan keuntungan atas suatu jasa. Pada fatwa DSN memperbolehkan (*jaiiz*) hukumnya pembiayaan multijasa memakai akad *ijārah* atau *kafalah*.

3. Mekanisme pembiayaan dengan akad *ijārah* untuk pendidikan di PT.

BPRS Lantabur Tebuireng

---

<sup>80</sup> Ibid.,

Prosedur dan fitur pembiayaan menurut akad *ijārah* untuk pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng merupakan pembiayaan yang menggunakan sistem sewa menyewa atas jasa.

#### Prosedur pembiayaan

- a. Melakukan pengajuan pembiayaan
- b. Melengkapi persyaratan administrasi pembiayaan.
- c. Berkas persetujuan
- d. Bank menyewa atau menalangi kebutuhan yang diinginkan dan menyewakan kepada nasabah
- e. Nasabah membayar kepada bank dengan mengansur sesuai persetujuan diawal transaksi.

Untuk memutuskan *ujrah* dalam pembiayaan *ijārah*, PT. BPRS Lantabur Tebuireng tidak mempunyai kriteria spesifik untuk nasabahnya. PT. BPRS Lantabur Tebuireng memiliki standar untuk menentukan *ujrah* sebanyak 1.5% dari dana fasilitas yang ada.<sup>81</sup> Sebelum adanya kesepakatan antara PT. BPRS Lantabur Tebuireng dan nasabah, bank akan menunjukkan platform yang berisi kisaran bersaran modal beserta margin yang wajib dilunasi. Sebelum kesepakatan diputuskan, nasabah yang mengajukan pembiayaan akan melihat kisaran yang mana untuk mengukur kapasitas keuangan atau besarnya dana yang diperlukan dengan melihat kebijakan PT. BPRS Lantabur Tebuireng.

---

<sup>81</sup> *Ibid.*,

Dalam praktik akad *ijārah* di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto, pihak bank membayarkan dana yang digunakan untuk membayar UKT setelah permohonan proposal disetujui yang nantinya akan dikembalikan secara diangsur dan ditambahkan *ujrah*. Misal dalam pembiayaan multijasa bidang pendidikan, diketahui biaya UKT yang dibutuhkan seorang mahasiswa sebesar Rp. 10.000.000,- mahasiswa tersebut tidak dapat membayar kepada pihak kampus, maka ia mengajukan pembiayaan multijasa kepada PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto. Setelah pihak bank menilai kelayakannya, pihak bank akan menerima *ujrah* yang telah disepakati sebesar Rp. 150.000,- selama 12 bulan, Rp. 150.000,- dihasilkan berdasarkan 1,5% dari Rp. 10.000.000,- . mengenai cara pembayarannya, *musta'jir* dapat menyicil dengan ketentuan sebesar Rp. 983.000/bulan yang dibayarkan selama 12 bulan.

<sup>82</sup>Perhitungannya sebagai berikut:

Pembayaran uang semester :Rp. 10.000.000

*Ujrah* bank :Rp. 150.000/bulan

Cicilan selama 12 bulan :Rp. 833.000/bulan

Dalam *ijarah* untuk pendidikan, biasanya peminatnya kebanyakan mahasiswa yang memerlukan biaya untuk menebus uang semester atau UKT.

---

<sup>82</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan bu Qibti, *Pimpinan Cabang* yang dilakukan pada tanggal 13 juni 2022

## BAB IV

# ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KHES TERHADAP PEMBIAYAAN *IJĀRAH* MULTIJASA DALAM BIDANG PENDIDIKAN DI BPRS LANTABUR TEBUIRENG KANTOR CABANG MOJOKERTO

### A. Analisis Praktik *Ijārah* pada Pembiayaan Multijasa Bidang Pendidikan

Dilakukannya *ijarah* adalah guna memberikan keringanan kepada orang yang membutuhkan. Ada orang yang memiliki uang tapi tidak dapat melakukan suatu pekerjaan, sementara disisi lain ada orang yang tidak memiliki uang tetapi sanggup melakukan pekerjaan atau memiliki tenang, sehingga keduanya saling menguntungkan

Pembiayaan *ijarah* merupakan perjanjian untuk memberikan biaya dalam kegiatan sewa menyewa yang dilakukan Lembaga Keuangan Syari'ah. Demikian pula dengan PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto yang menerapkan prinsip tersebut kedalam salah satu produk pembiayaannya, yakni dalam bidang pendidikan.

Multijasa merupakan dinamisasi berdasarkan konsep normatif *ijārah*. *Ijārah* atau sewa menyewa termasuk dalam salah satu kegiatan *muāmalah* yang sering dilakukan oleh manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan yang dimaksud dapat berupa barang atau jasa yang tidak dimiliki. Dilakukannya praktik *ijārah* adalah untuk memberikan

keringanan. Yang menjadi objek kontrak dalam *ijārah* adalah manfaat yang dihasilkan dari aset tersebut, bukan aset itu sendiri.

Kebanyakan produk pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) masih fokus pada produk-produk jual beli (*murabahah*). Pembiayaan *ijārah* dan *murabahah* dapat dikatakan hampir sama, yang membedakan adalah objek transaksinya. Objek transaksi pembiayaan *murabahah* adalah barang yang diperjualbelikan, sedangkan objek transaksi pembiayaan *ijārah* ialah manfaat atas barang tersebut atau jasa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pihak-pihak yang telah mencapai kesepakatan mengenai barang dan harga. Dengan demikian telah menjadi keharusan pihak satu untuk menyerahkan barang dan pihak lain membayarkan harga. Dalam hal ini barang yang telah diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi untuk diambil manfaatnya.<sup>83</sup>

Dalam praktik pembiayaan multijasa Di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto, pihak bank berperan sebagai *mu'ajir* (orang yang menyewakan) dan nasabah sebagai *musta'jir* (penyewa atau orang yang menyewa). Prosedur pembiayaan multijasa dimulai dengan mengajukan permohonan pembiayaan untuk pendidikan, memenuhi persyaratan serta kelengkapan hingga pencairan dana yang telah disepakati kedua belah pihak sesuai dengan panduan yang ada di PT. BPRS Lantabur Tebuireng.

---

<sup>83</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 179.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto, langkah singkat yang dilakukan untuk mengajukan pembiayaan *ijārah* multijasa, sebagai berikut;

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan ke PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto
2. Pihak bank memperbolehkan nasabah untuk memilih ingin melakukan multijasa dimana, apabila nasabah melakukan pembiayaan multijasa di bidang pendidikan maka nasabah menanyakan ke instansi pendidikan dan meminta kwitansi pembayaran sementara.
3. Kemudian nasabah kembali lagi ke PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto dan menyerahkan kwitansi sementara serta membawa persyaratan yang diperlukan.
4. Apabila persyaratan telah lengkap maka pihak bank akan melakukan *survey* lapangan yang dilakukan oleh marketing kepada nasabah.
5. Setelah *survey* lapangan telah dilakukan, pihak marketing menyerahkan kepada legal untuk membuat keputusan.
6. Setelah disetujui, akad *ijārah* akan dilaksanakan dan pihak PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto mendapatkan *ujrah* terkait pembiayaan multijasa tersebut.

Dalam pembiayaan multijasa yang dilakukan oleh PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto adalah menggunakan akad *ijārah*. Seperti yang telah dijelaskan bahwa *ijārah* ialah akad untuk perpindahan

hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam kurun waktu tertentu dengan membayar *ujrah*.

Idealnya pihak bank yang seharusnya membayarkan kepada lembaga pendidikan, baik melalui transfer atau datang langsung untuk membayar kepada administrasi kampus. Akan tetapi, sebagian nasabah tidak berkenan jika pihak bank yang mewakilkan membayarkan UKT kepada pihak kampus, sehingga untuk beberapa kasus yang seharusnya pihak bank-lah yang membayarkan, namun justru nasabah sendiri yang membayarkan kepada pihak kampus dengan dana yang diberikan oleh pihak bank. Sebenarnya hal itu kurang sesuai dengan pengertian *ijārah* multijasa, namun dalam kasus tertentu PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto terpaksa melakukan hal tersebut dan membiarkan nasabah yang membayarkan kepada pihak kampus, kemudian kwitansi atas pembayaran diserahkan kepada pihak PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto sebagai bukti pembayaran telah lunas.

Dalam praktik tersebut pembiayaan *ijārah* multijasa di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto pada bidang pendidikan, letak ketidaksesuaiannya ialah pada objek yang dijadikan akad *ijārah* yaitu berupa dana yang diberikan untuk mengenyam pendidikan atau untuk membayarkan uang semester. Dana untuk biaya pendidikan merupakan objek sewa atau barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah dan uang tidak dapat dijadikan objek *ijārah* sebab bukan termasuk komoditas. Menurut KHES bagian ketujuh jenis *ma'jur*

pasal 281 sewa atau barang yang disewakan merupakan jenis yang dapat dijadikan objek *ba'i* juga dapat dijadikan objek *ma'jur*.<sup>84</sup> Sedangkan pihak bank memberikan dana untuk membayar UKT. Hal ini yang tidak terdapat adanya objek berupa barang atau jasa yang bisa diambil manfaatnya yang sesuai dengan definisi *ijārah*.

Mengacu pada KHES pasal 318 ayat 3 setiap benda yang dapat dijadikan objek *ba'i* dapat juga dijadikan *ma'jur*.<sup>85</sup> Namun kenyataannya *ma'jur* dalam pembiayaan ini berupa uang. Dan uang bukanlah barang yang dapat diperjualbelikan, karena uang merupakan alat tukar yang akan habis jika digunakan, sehingga uang tidak bisa dijadikan sebagai objek *ijārah*.

Objek dari praktik *ijārah* di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto masih belum jelas, hanya berupa manfaat dari dana yang dibayarkan untuk biaya pendidikan dan diketahui dana tidak bisa dijadikan objek *ijārah*. Jika beranggapan bahwa dana yang digunakan untuk membayar biaya pendidikan adalah objeknya serta manfaat dari dana tersebut bukan berupa manfaat dari barang atau jasa, maka hal tersebut tidak sesuai dengan makna *ijārah* maupun *ijārah* multijasa yang ada didalam hukum islam. Selain itu, dalam syarat sahnya barang yang disewakan adalah milik orang yang menyewakan, namun kenyataannya pihak bank memberikan dana untuk dibayarkan, setelah itu nasabah baru bisa menempuh pendidikan. Dengan demikian, transaksi *ijārah* terhadap

<sup>84</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009) 83.

<sup>85</sup> *Ibid.*, 92

objek sewa kepada pihak nasabah tidak dapat dibenarkan dalam perspektis hukum islam.

Jadi akad *ijārah* yang digunakan pada pembiayaan multijasa untuk biaya pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto tidak sesuai dengan konsep hukum islam dan kompilasi hukum ekonomi syariah.

## **B. Analisis Hukum Islam Dan KHES Terhadap Pembiayaan *Ijārah* Multijasa Di BPRS Lantabur Tebuireng Kantor Cabang Mojokerto**

Dalam *fiqih muāmalah*, *ijārah* dibagi menjadi dua, yakni sewa menyewa dan upah mengupah. Dua pengertian ini sama –sama menggunakan *ijārah* dalam *fiqih*.<sup>86</sup> *Ijārah* dalam arti sewa menyewa digunakan untuk diambil manfaatnya, misal sewa menyewa gedung, rumah, tanah, kendaraan bermotor. Sedangkan untuk *ijārah* dalam dari upah mengupah adalah untuk objek pekerjaan seperti asisten rumah tangga, dokter, perawat, pegawai, guru.

*Ujrah* dalam akad *ijārah* harus diketahui oleh kedua belah pihak, baik dalam hal sewa menyewa maupun dalam upah mengupah. Jika *mu'ajir* (orang yang menyewakan) menyerahkan barang atau jasa kepada *musta'jir* (orang yang menyewa/penyewa). Maka *mu'ajir* dapat meminta *ujrah* atas jasa karena *musta'ajir* telah memperoleh manfaat kontrak.

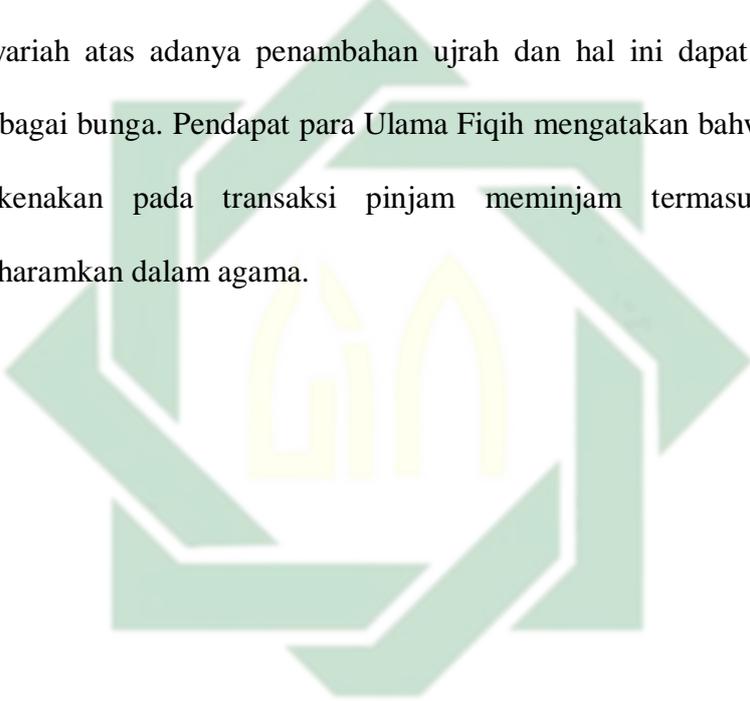
<sup>86</sup> Nasrun Harun, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Radar Jaya Pratama, 2000), 236

Mengenai *ujrah* yang dibebankan kepada nasabah yang meakilkan membayar UKT sendiri kepada pihak kampus. Dalam pembiayaan *ijārah* multijasa bidang pendidikan, PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto menerima *ujrah* atas manfaat dana pendidikan kepada anggota berupa fasilitas menikmati pendidikan. Melihat dari pemberian *ujrah* pada pembahasan sebelumnya, dimana pihak PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto memberikan dana kepada nasabah untuk membayar UKT kepada pihak kampus, kemudian *ujrah* dibebankan pada nasabah.

PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto menggunakan akad *ijārah* dalam pembiayaan multijasa ini, jika dilihat dari jasa yang dilakukan oleh PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto kepada nasabah berupa manfaat untuk menikmati fasilitas, bank mengambil *ujrah* dari jasa tersebut. Dan hal tersebut tidak sesuai dengan Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Pada pembiayaan *ijārah* multijasa dalam biaya pendidikan ini, pihak bank yang seharusnya membayarkan UKT kepada lembaga pendidikan kemudian nasabah akan membayar jasa yang dilakukan oleh pihak bank. Namun, realitasnya terdapat beberapa nasabah yang tidak ingin jika pihak bank yang membayarkan pada lembaga pendidikan, lalu sebagai jalan tengahnya PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto hanya meminta bukti pembayaran atau kwitansi. Disamping itu *ujrah* yang dibayar diambil dari manfaat dana untuk biaya pendidikan yang berupa

fasilitas untuk menikmati pendidikan, sedangkan dana pendidikan bukan merupakan objek *ijārah* yang bisa disewakan. Fasilitas pendidikan yang dinikmati termasuk dalam dampak dari adanya pembiayaan tersebut karena fasilitas tersebut merupakan manfaat dari dana pendidikan. Hal ini tidak sesuai dengan konsep Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atas adanya penambahan ujah dan hal ini dapat dikategorikan sebagai bunga. Pendapat para Ulama Fiqih mengatakan bahwa bunga yang dikenakan pada transaksi pinjam meminjam termasuk riba yang diharamkan dalam agama.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan yang telah dijelaskan, maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Dalam praktik pembiayaan *ijārah* multijasa dalam bidang pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto memiliki beberapa tahapan. Yang pertama adalah nasabah mengisi formulir dan melengkapi persyaratan-persyaratan yang diberikan oleh pihak bank, jika persyaratan sudah lengkap maka pihak marketing akan melakukan survey kepada nasabah, kemudian tahap terakhir adalah realisasi dan penandatanganan lembar perjanjian *ijārah* multijasa bermaterai.
2. Dalam praktik pembiayaan *ijārah* multijasa dalam bidang pendidikan di PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto. Ketidaksesuaiannya terletak pada objek *ijārah*. Dalam KHES objek *ijārah* adalah barang, sedangkan dalam pembiayaan multijasa yang di*ijārah*kan berupa jasa. Secara hukum islam, syarat sahnya barang yang disewakan ialah barang tersebut milik *mu'ajir*. Fasilitas untuk menikmati pendidikan tidak dapat dijadikan sebagai *ma'jur*. Karena fasilitas tersebut bukan milik PT. BPRS Lantabur Tebuireng. Maka, transaksi *ijārah* terhadap objek sewa tidak sesuai dengan syarat sah hukum islam.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis melihat masih banyaknya kekurangan, terutama dari penulisannya masih jauh dari kata sempurna. Pihak PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto boleh membebaskan biaya pada administrasi, sedangkan pemberian *ujrah* tidak dapat diberikan terhadap pinjaman. Pihak PT. BPRS Lantabur Tebuireng kantor cabang Mojokerto dapat menggunakan akad *ijārah* jika telah menjalin kerjasama dengan pihak ketiga. Pihak bank semestinya berpegang teguh pada Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang pembiayaan *ijārah* multijasa, sehinggakan perbankan akan benar-benar menerapkan prinsip yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku khususnya prinsip islam dan administrasi dengan pihak ketiga sebagai penyedia jasa. Dan teruntut nasabah sebaiknya mengetahui lebih dulu akad yang akan disepakati sehingga tidak merugikan salah satu pihak terutama nasabah.

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## Daftar Pustaka

- Al-Azis, Moh. Saifulloh. *Fiqih Islam Lengkap*. Surabaya: Terbit terang, 2005.
- Ali, Atabik dan Ahmad Zuhdi Muhdlor. *Kamus kontemporer Arab-Indo*, Cet 4. Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 1996.
- Al-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Al-Islami Wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyi, et all., Jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press, 2018.
- Ascaya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Ash-Shiddiqy, Hasby. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Semarang; PT Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. ketiga. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Dewan Syariah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga, 2014.
- Fahmi, Irham. *Manajemen Perbankan Konvensional dan Syariah*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015.
- Fauzan, M. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2009.
- Fauzan, Saleh. *Fiqih Sehari-hari*. Jakarta: Gema Insani Press, 2005.
- Ghazaly, Abdul Rahman, Dkk. *Fiqih Muamalah*. Jakarta; Kencana, 2010.
- Harun, Nasrun. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Radar Jaya Pratama, 2000.
- Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Jazil, Saiful. *Fiqih Muamalah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Kemenag RI. *Al-Qur'an dan Terjemah*. Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2014.
- Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum*, cet ke2. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013.
- Muhammad, Abu Abdullah bin Ismail Al-Bukhari. *Shahih al-Bukhari I*. Jakarta: Almahira, 2011.

- Muslieh, H. Ahmad Wardy. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Pasaribu, Choiruman dan Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Perwataatamaja, Karnaen, H.A dan H. Muhammad Syafi'i Antonio. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: PT Dhana Bakti Prima Yasa, 1992.
- Prasetyo, Yoyok. *Ekonomi Syariah*. Bandung: Aria Mandiri Grub, 2018.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sahroni, Oni. *Fiqih Muamalah Kontemporer 3*. Jakarta: Republik Penerbit, 2020.
- Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah 3*. Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Sjahdeini, Sutan Remi. *Perbankan Syariah dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, cet. 1. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Cet.1. Jakarta: Kencana, 2009.
- Subagio, P. Joko. *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: PT. Rieneka cipta, 2004.
- Subekti, R. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000.
- Syafi'i, Rahmad. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV. Pustaka Setia, 2006.
- Tamwif. Irfan. *Metodologi Penelitian*. Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014.
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syari'ah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Usman, Husaini dan Purnomo Setiady Akbar. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara, 2004.
- Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Wardy, H. Ahmad. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Imam Syafi'i*, Penerjemah Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz, Cet 1. Jakarta: Al-Mahira, 2010.