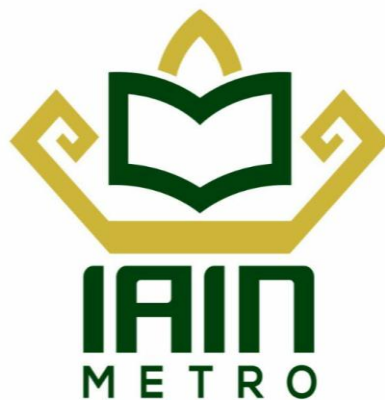


TUGAS AKHIR

**MEKANISME PEMBIAYAAN AL-IJARAH MULTIJASA
PADA PT BPRS MITRA AGRO USAHA BANDAR LAMPUNG**

Oleh:

**WASIKUM KHASANAH
NPM. 14123548**



**Program Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1439 H / 2018 M**

**MEKANISME PEMBIAYAAN AL-IJARAH MULTIJASA
PADA PT BPRS MITRA AGRO USAHA BANDAR LAMPUNG**

Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam untuk Memenuhi
Sebagian dari Syarat Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan

Oleh:

WASIKUM KHASANAH
NPM. 14123548

Pembimbing: Hermanita, MM.

Program Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1439 H / 2018 M

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

Judul Tugas Akhir : MEKANISME PEMBIAYAAN AL-IJARAH
MULTIJASA PADA PT. BPRS MITRA AGRO
USAHA BANDAR LAMPUNG

Nama : WASIKUM KHASANAH

NPM : 14123548

Program : Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Islam IAIN Metro.

Pembimbing



Hermanita, MM.
NIP. 19730220 1999 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN TUGAS AKHIR
Nomor : 0451/In.28.3/P/PP.00.9/02/2018

Tugas Akhir dengan Judul: MEKANISME PEMBIAYAAN AL-IJARAH MULTI JASA PADA PT. BPRS MITRA AGRO USAHA BANDAR LAMPUNG, disusun oleh Wasikum Khasanah, NPM.14123548, Jurusan: Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam pada hari/tanggal: Jum'at/ 26 Januari 2018.

TIM UJIAN TUGAS AKHIR:

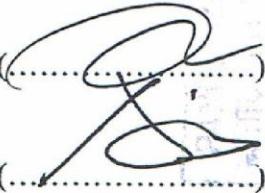
Ketua/Moderator : Hermanita, SE., MM


(.....)

Penguji I : H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum


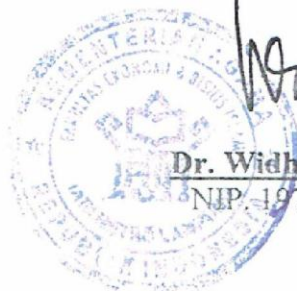
(.....)

Penguji II : Suraya Murcitaningrum, M.SI


(.....)

Sekretaris : Aisyah Sunarwan, M.Pd

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum
NIP. 19720923 200003 2 002

ABSTRAK

MEKANISME PEMBIAYAAN AL-IJARAH MULTIJASA PADA PT. BPRS MITRA AGRO USAHA BANDAR LAMPUNG

Oleh: Wasikum Khasanah

Pembiayaan merupakan salah satu fungsi utama lembaga keuangan perbankan. Salah satu produk pembiayaan berbasis syariah yang diminati oleh masyarakat adalah pembiayaan *multijasa*. Pada dasarnya teknis *multijasa* dalam teori-teori perbankan syariah tidak sepenuhnya sama dengan keadaan sebenarnya di lembaga keuangan syariah. Hal ini dikarenakan ada metode atau cara-cara tersendiri yang diterapkan agar dapat mempermudah operasionalnya. Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan al-ijarah multijasa pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini dilaksanakan di BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Metode pengumpulan data penulis menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Data yang sudah terkumpul kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa mekanisme pembiayaan *al-ijarah multijasa* pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung dimulai dari calon anggota melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan *multijasa*. Setelah semua persyaratan dilengkapi pengajuan pembiayaan diserahkan kepada *Salles Officer (SO)*. Kemudian kelengkapan persyaratan akan didokumentasikan dan dilanjutkan proses pembiayaan dengan menggunakan aspek 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*). Setelah itu hasil survei akan dituangkan ke dalam hasil laporan survei untuk dianalisis dan diteruskan kepada direksi. Pihak direksi selanjutnya mempertimbangkan hasil analisis pembiayaan dan memutuskan apakah pembiayaan disetujui untuk di realisasi atau tidak. Jika pembiayaan disetujui, proses pencairan dana akan dilakukan.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : WASIKUM KHASANAH
NPM : 14123548
Program : Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Oktober 2017



Wasikum Khasanah
NPM. 14123548

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تُحِلُّوا شَعَيْرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا
الْقَلَائِدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ
فَأَصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن
تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ
إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya : “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada allah, sesungguhnya allah amat berat siksa-nya.” (QS. Al Maa-idah : 02)

PERSEMBAHAN

Tugas akhir ini peneliti persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta yang telah mendidikku sejak kecil dengan penuh kasih sayang dan telah mendoakan akan keberhasilanku.
2. Kakak dan adikku yang selalu memberiku semangat.
3. Ibu Hermanita,MM. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia membimbing dan memberi arahan yang berarti bagi peneliti dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
4. Sahabat-sahabat yang senantiasa memberikan saran, doa, dan dukungan.
5. Almamater IAIN Metro

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “MEKANISME PEMBIAYAAN AL-IJARAH MULTIJASA PADA PT BPRS MITRA AGRO USAHA BANDAR LAMPUNG”. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada pembimbing umat, Rasulullah Muhammad SAW, bagi sanak keluarga, dan umatnya hingga akhir zaman.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga pada kesempatan yang baik ini, peneliti ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M,Ag selaku Rektor IAIN Metro.
2. Ibu Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Ibu Zumaroh, M.E.Sy selaku Ketua Program Studi D-III Perbankan Syari'ah.
4. Ibu Hermanita, MM selaku selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir (TA).
5. Bapak Azmi Siradjuddin, LC. M.Hum. selaku penguji 1.
6. Ibu Suraya Murcitaningrum, MSI. selaku penguji 2.
7. Keluarga besar IKABIM IAIN Metro

8. Segenap staf karyawan PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung yang telah bersedia meluangkan waktunya dalam membimbing dan memberi ilmu selama penelitian.
9. Dan semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Peneliti menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini, sehingga kritik dan saran sangat peneliti harapkan demi perbaikan di masa yang akan datang. Peneliti berharap semoga hasil penelitian yang telah dilakukan dapat bermanfaat bagi Ilmu Perbankan Syari'ah.

Metro, Oktober 2017

Peneliti

Wasikum Khasanah
NPM. 14123548

DAFTAR ISI

HALAMAN

SAMPUL.....

i

HALAMAN

JUDUL

ii

HALAMAN

PERSETUJUAN

TUGAS

AKHIR

iii

HALAMAN

PENGESAHAN

TUGAS

AKHIR

iv

ABSTRAK

v

HALAMAN

ORISINILITAS

PENELITIAN.....

vi

HALAMAN

MOTTO

vii

HALAMAN

PERSEMBAHAN.....

viii

KATA

PENGANTAR

ix

DAFTAR

ISI

xi

DAFTAR

GAMBAR

xiv

DAFTAR

LAMPIRAN.....

xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar	Belakang
Masalah	
1	
B. Pertanyaan	
Penelitian.....	
6	
C. Tujuan	dan Manfaat
Penelitian.....	
7	
1. Tujuan	
Penelitian.....	
7	
2. Manfaat	
Penelitian.....	
7	
D. Metode	
Penelitian.....	
8	
1. Jenis	Penelitian dan Sifat
Penelitian.....	
8	

a. Jenis		
Penelitian.....		
8		
b. Sifat		
Penelitian.....		
8		
2. Sumber		
Data		
9		
a. Sumber		Data
Primer.....		
9		
b. Sumber		Data
Sekunder.....		
10		
3. Teknik		Pengumpulan
Data		
11		
a. Wawancara.....		
11		
b. Dokumentasi		
12		
4. Teknik		Analisis
Data		
13		
E. Sistematika		
Pembahasan.....		
14		

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan	Dalam	Bank
Islam.....		
16		
1. Pengertian		
Pembiayaan		
16		
2. Unsur		
Pembiayaan		
16		
3. Tujuan		
Pembiayaan		
18		
4. Jenis		
Pembiayaan		
19		
5. Manfaat		
Pembiayaan		
20		
6. Prosedur	dan	Syarat
Pembiayaan		
21		
7. Penilaian		Pemberian
Pembiayaan		
23		
B. Produk		Pembiayaan
Multijasa.....		
25		
1. Pengertian		Ijarah
Multijasa.....		
25		

2.	Landasan	Hukum	Pembiayaan	Ijarah
	Multijasa.....			
	25			
3.	Objek			Ijarah
	Multijasa.....			
	29			
C.	Akad			yang
	Digunakan			
	29			
1.	Pengertian			
	Ijarah			
	29			
2.	Landasan			Hukum
	Ijarah			
	32			
3.	Rukun	dan		Syarat
	Ijarah			
	33			
4.	Sifat	Akad		Al-
	Ijarah			
	36			
5.	Penentuan	Upah		dan
	Pembayarannya			
	37			
6.	Skema	dan		Pola
	Pembiayaan.....			
	39			
7.	Pembatalan	dan		Berakhirnya
	Ijarah.....			
	40			

D. Mekanisme	Pembiayaan	Al-Ijarah
Multijasa.....		
41		
1. Mekanisme	Pembiayaan	Multijasa atas dasar Akad Ijarah.
41		
2. Mekanisme	Pembiayaan	Multijasa atas dasar Akad Kafalah.
42		

BAB III PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum	PT	BPRS	Mitra	Agro	Usaha	Bandar Lampung
.....						
44						
1. Sejarah	Berdirinya	BPRS	Mitra	Agro	Usaha.....	
44						
2. Visi dan Misi	PT	BPRS	Mitra	Agro	Usaha.....	
46						
3. Landasan Hukum pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.					
46						
4. Struktur Organisasi	PT.	BPRS	Mitra	Agro	Usaha.....	
47						
B. Akad-akad yang Diterapkan	PT.	BPRS	Mitra	Agro	Usaha.....	
53						
1. Akad Murabahah.....						
53						

2. Akad				
Ijarah.				
55				
C. Produk-produk	PT.	BPRS	Mitra	Agro
Usaha.				
56				
1. Funding.				
56				
2. Financing.				
58				
D. Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS Mitra Agro				
Usaha				Bandar
Lampung.				
62				
E. Analisis Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT. BPRS Mitra				
Agro		Usaha		Bandar
Lampung.				
69				

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	
71	
B. Saran.....	
72	

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR GAMBAR

Tabel Jumlah Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa	5
Skema dan Pola Pembiayaan	39
Struktur Organisasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha	49

DAFTAR LAMPIRAN

1. SK Pembimbing Tugas Akhir
2. Kartu Konsultasi Bimbingan Tugas Akhir
3. Alat Pengumpul Data

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat memiliki kebutuhan – kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncullah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan keuangan non bank.

Lembaga perbankan merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah islam, yakni bagian muamalah sebagai bagian yang mengatur hubungan sesama manusia. Pengaturan lembaga perbankan dalam syariah islam dilandaskan pada kaidah dalam ushul fiqh yang menyatakan bahwa “*maa laa yatimm al-wajib illa bihi fa huwa wajib*”, yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka lembaga perbankan wajib diadakan. Karena pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan.¹

Sebagai implementasinya , dalam Undang-undang Perbankan Indonesia, yakni Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

¹ Nurul Huda & Muhammad Heykal, *Bank Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktisi*, (Jakarta : Kencana Prenamedia Group, 2013), h. 39

sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998, membedakan bank berdasarkan kegiatan usahanya menjadi dua, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Sebagaimana disebutkan dalam butir 13 Pasal 1 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 (selanjutnya disingkat UUPS) memberikan batasan pengertian prinsip syariah sebagai aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), dan pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*).

Mudharabah yaitu kerjasama antara pemilik dana atau penanam modal dengan pengelola modal untuk melakukan usaha tertentu berdasarkan nisbah. Dalam skema mudharabah yang berkaitan dengan pembiayaan, biasanya modal seluruhnya dari bank. Musyarakah yaitu bentuk kerjasama dengan modal ditanggung bersama pelaksana dan pemilik modal. Jadi, jika ada keuntungan maupun kerugian, untung rugi tersebut dibagi dua dengan bagian yang sama besarnya. Bedanya dengan mudharabah adalah pada musyarakah bank tidak semata-mata menjadi pemilik modal, melainkan juga bertindak sebagai pelaksana

kegiatan atau usaha. Murabahah yaitu perjanjian jual beli antara pihak bank dan pihak nasabah, dimana pihak bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah lalu menjualnya ke nasabah dengan adanya tambahan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak di awal perjanjian. Ijarah yaitu perjanjian pemindahan hak guna atas objek atau jasa dengan adanya biaya sewa tanpa adanya pemindahan dari objek tersebut.

Adapun fungsi bank syariah secara garis besar tidak berbeda dengan bank konvensional, yakni sebagai lembaga intermediasi (*intermediary institution*) yang mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Perbedaan pokoknya terletak dalam jenis keuntungan yang diambil bank dari transaksi-transaksi yang dilakukannya. Bila bank konvensional mendasarkan keuntungan dari pengambilan bunga, maka bank syariah dari apa yang disebut sebagai imbalan, baik berupa jasa (*fee-base income*) maupun *mark-up* atau *profit margin*, serta bagi hasil (*loss and profit sharing*). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pada bank syariah terdapat pelarangan *riba*, *grarar* dan *maysir* oleh karena itu bank syariah melarang bunga.²

Dalam perkembangannya, bank syariah harus mengikuti kebutuhan nasabah yang semakin hari semakin bervariasi, yang

² Ascara, akad dan produk perbankan syariah, (Jakarta : rajawali press, 2006), h.8

menyebabkan munculnya jenis-jenis produk pembiayaan baru, salah satu produk pembiayaan tersebut adalah produk pembiayaan multijasa.

Pembiayaan multijasa adalah suatu kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dalam akad *ijarah*, dalam penyaluran jasa keuangannya antara lain, penyaluran pelayanan jasa pendidikan, kesehatan, walimah, dan lain-lain. Dalam pemberian pembiayaan multijasa ini, bank syariah akan memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee* menurut kesepakatan dimuka dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase.³

Pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung berbagai macam produk pembiayaan, salah satu nya adalah akad *ijarah* multijasa. Dimana akad *ijarah* multijasa ini biasa dipakai untuk berbagai macam pembiayaan, seperti pendidikan, ketenagakerjaan, pengobatan, dan jasa lainnya yang halal dan baik.⁴

Banyak masyarakat yang memilih pembiayaan *ijarah* multijasa, karena membantu dalam hal usaha seperti penyewaan ruko atau tempat berdagang, bisa juga untuk membiayai pendidikan, pengobatan, pernikahan, dan lain-lain.

Jumlah Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa Februari-April⁵

³ Rizal Yaya Dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta : Salemba Empat, 2009), h.286

⁴ Wawancara dengan Ibu Agritia Gita selaku Manager Operasional PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 28 April 2017

⁵ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha

PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung

No.	Bulan	Nominal Pembiayaan
1.	Februari	Rp. 1.087.227.060
2.	Maret	Rp. 1.637.003.558
3.	April	Rp. 1.447.406.214

Pada umumnya, pembiayaan multijasa yang terjadi di bank syariah maupun lembaga keuangan syariah menggunakan pembiayaan akad ijarah. Pengertian ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan ketentuan fisik dari komoditas yang di sewakan tetap dalam kepemilikan yang menyewakan dan hanya manfaatnya yang dialihkan kepada penyewa.⁶

Untuk lebih jelasnya ilustrasi berikut ini untuk memahami akad yang terjadi dalam pembiayaan multijasa : “ A terkena penyakit dan datang kerumah sakit untuk berobat. Setelah diberi resep A kemudian mengambil dan membayarnya, beserta semua biaya jasa lain dari rumah sakit itu. Karena biayanya besar dan A tidak memiliki uang yang cukup maka A meminjam uang kepada B. Lalu kwitansi pembayaran

⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 17

itu ia simpan. Esoknya A datang ke bank syariah dan meminta pembiayaan untuk mengganti pinjaman B, sedangkan A sendiri akan membayar kepada bank secara cicilan sampai lunas. Karena pembiayaan itu dari bank, tentu saja bank tidak bisa memberikannya tanpa ada pertambahan. Maka fee pun di hitung dan di tambahkan kepada nominal pembayaran jasa itu.”

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan prinsip syariah yang harus di taati, bank syariah wajib mengedepankan prinsip syariah, baik dari pemilihan produknya maupun dalam praktik mekanisme transaksinya. Maka dengan demikian hal inilah yang melatarbelakangi peneliti untuk meneliti permasalahan ini dengan judul “**Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung**”.

B. Pertanyaan Penelitian

Dari Latar Belakang Masalah, peneliti mengemukakan pertanyaan masalah yang akan diajukan yaitu: “Bagaimana Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung?”.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ada dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan tentang pembiayaan Bank Syariah, maupun sebagai bahan referensi penelitian berikut tentang Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa.

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dan masukan bagi pengurus PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung dalam mengambil keputusan tentang Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian lapangan (*field research*). Adapun yang dimaksud dengan penelitian lapangan adalah sebagai berikut:

Penelitian lapangan dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya. Peneliti lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk menentukan secara spesifik dan realis tentang apa yang sedang terjadi pada suatu saat ditengah-tengah kehidupan masyarakat. Pada prinsipnya peneliti bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam masyarakat.⁷

Sehubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa, penulis megumpulkan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian langsung di PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu penjabaran atau pemaparan suatu yang aktual tentang mekanisme pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.

Menurut Suharsimi Arikunto, “Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan,

⁷ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 28.

kondisi atau hal lain yang sudah disebutkan, yang hasilnya dipaparkan dalam bentuk laporan.”⁸

Sedangkan penelitian kualitatif seperti yang dikemukakan

Lexy J Meleong yaitu :

Bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang dimaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.⁹

Dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif kualitatif adalah suatu prosedur penelitian yang menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

2. Sumber Data

Sumber data merupakan subjek untuk mendapatkan data-data atau informasi. Data yang dikumpulkan harus lengkap, yaitu berupa sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data dalam bentuk *variable* atau kata-kata yang diucapkan secara lisan, gerak-gerik atau perilaku yang dilakukan oleh subjek yang dapat

⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), Ed. Rev., cet Ke-14, h. 3.

⁹ Lexy J Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2012), Ed. Revisi, Cet. Ke-30, h. 6

dipercaya, dalam hal ini adalah subjek penelitian (*informan*) yang berkenaan dengan variable yang diteliti.¹⁰

Sumber data *primer* dalam penelitian ini adalah bapak Ifra Siswanto (*sales officer*), ibu Sri Sumarti (*direktur kedua*), dan bapak Agus Handoko (*manager marketing*) di PT BPRS Mitra Agro Usaha.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari dokumen-dokumen grafis (table, catatan, notulen rapat, sms, dan lain-lain), foto-foto, film, rekaman video, benda-benda dan lain-lain yang dapat memperkaya data *primer*.”

Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data *sekunder* adalah dokumen-dokumen, buku-buku dan data lain yang berkaitan dengan mekanisme pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung dalam Perspektif Islam. Adapun referensi yang peneliti gunakan yaitu diantaranya : Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, Bandung : Pustaka Setia 2013, Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2013, dan Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), cet., ke-1.

¹⁰ Suharimi Arikunto, *Prosedur Penelitian.*, h. 22

Sedangkan untuk data yang terkaid dengan penelitian antara lain formulir pengajuan pembiayaan pada PT BPRS Mitra Agro Usaha dan brosur-brosur yang berkaitan dengan pembiayaan di PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu *pewawancara* (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan *terwawancara* (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.¹¹

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis wawancara semi-terstruktur. Wawancara semi-terstruktur adalah tanya jawab yang dilakukan oleh pewawancara dan narasumber dengan cara lebih terbuka dan tidak terlalu berpaku kepada masalah tetapi narasumber juga diminta untuk memberikan pendapatnya. Seperti yang dijelaskan oleh Sugiyono berikut ini:

Jenis wawancara ini sudah termasuk dalam kategori *in-dept interview*, dimana dalam pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menentukan permasalahan

¹¹ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisian ,cet. Ke-24,bandung, PT .Remaja Rosdakarya,2007, hlm 186

secara terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat, dan ide-idenya. Dalam melakukan wawancara, peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informasi.¹²

Metode wawancara semi-terstruktur ini digunakan untuk mendapatkan data tentang mekanisme pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung. Dalam hal ini peneliti akan melakukan wawancara dengan Bapak Agus Handoko selaku Manager Marketing dan dan Bapak Ifra Siswanto selaku Sales Officer di PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.

Untuk pengambilan data melalui wawancara atau secara lisan langsung dengan sumber datanya, bisa dilakukan dengan melalui tatap muka atau lewat telepon, dan jawaban responden dirangkum sendiri oleh peneliti.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara mengumpulkan data dengan menggunakan barang-barang tertulis. “Di dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian, dan sebagainya.”¹³

¹² Sugiyono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*, bandung: Alfabeta, 2009, h. 233.

¹³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian.*, h.201.

Dokumen diperlukan untuk mendukung kelengkapan data yang lain. Dalam penelitian ini peneliti melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi dari dokumen-dokumen di PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, internet, brosur, dan lain-lain yang berkaitan dengan mekanisme pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.

4. Teknik Analisi Data

Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam dan dilakukan secara terus-menerus. Setelah data terkumpul masuk selanjutnya yaitu analisis data seperti dinyatakan oleh Lexy J Meleong, bahwa:

Analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskan, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dapat dipelajari serta memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.¹⁴

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan metode berfikir induktif dan desriptif. “Cara berfikir induktif berpijak pada fakta-fakta yang

¹⁴ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian*, hlm 248

bersifat khusus, kemudian diteliti dan akhirnya ditemui pemecahan persoalan yang bersifat umum.”¹⁵ Sedangkan Deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang saat ini berlaku. Didalamnya terdapat upaya mendeskripsikan, mencatat, analisis dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang sekarang ini terjadi atau ada.”¹⁶

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada Tugas Akhir ini yaitu terdapat empat bab dan secara singkat membahas hal-hal sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang masalah yang berisi pembahasan tentang alasan dalam memilih permasalahan terkait judul dengan mengungkapkan objek kajian, gambaran teori sampai pada permasalahan. Dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan diakhiri dengan metode penelitian. Pada metode penelitian dijelaskan rinci, tentang jenis penelitian, sumber data, teknik

¹⁵ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2010), h.21.

¹⁶ *Ibid.*, h.26.

pengumpulan data, teknik analisis data serta sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini berisikan tentang landasan teori yang didalam bab ini penulis akan memaparkan dan menjelaskan mengenai pembiayaan dalam bank syariah, serta tujuan umum tentang *ijarah* multijasa.

BAB III : PEMBAHASAN

Bagian ini mendeskripsikan temuan-temuan penelitian yang diperoleh di lapangan disertai dengan pembahasan (*analisis*) atau hasil temuan tersebut. Pembahasan dilakukan berdasarkan data lapangan yang dikaitkan dengan teori BAB II. Pembahasan dilakukan dalam rangka menjawab rumusan masalah pada BAB I. Selanjutnya pada BAB IV berisi penyajian kesimpulan dari hasil pembahasan pada BAB III serta rekomendasi yang berdasarkan temuan peneliti.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan dalam Bank Syariah

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam sebuah bank, baik bank syariah maupun bank konvensional merupakan suatu bentuk penyaluran dana yang sangat rentan dan membutuhkan kepercayaan. Seperti yang dikemukakan oleh Drs. Ismail, MBA., Ak, bahwa:

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada penggunaan dana.¹⁷

Pembiayaan digunakan untuk membiayai kebutuhan-kebutuhan investasi bagi bank tersebut dalam bentuk pembelian harta tetap seperti pembelian tanah, bangunan, mesin-mesin, kendaraan, atau peralatan lainnya. Semua itu ditunjukkan untuk menunjang kelancaran operasional Bank tersebut.¹⁸

2. Unsur Pembiayaan

Dalam arti luas pembiayaan diartikan sebagai kepercayaan. Maksud dari percaya bagi si pemberi pembiayaan adalah ia percaya kepada si penerima pembiayaan bahwa pembiayaan yang disalurkan pasti akan

¹⁷ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), cet., ke-1, h. 105.

¹⁸ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 216

dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi sang penerima pembiayaan merupakan penerima kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu.¹⁹

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut:

a. Kepercayaan

Bank harus yakin dan percaya bahwa nasabah pasti akan mengembalikan kredit yang diberikan. Kepercayaan ini didasarkan pada latar belakang dan pengalaman usaha nasabah yang akan dibiayai secara prospek usahanya.²⁰

b. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu artinya batas waktu pengembalian suatu pinjaman. Lamanya jangka waktu pinjaman tergantung dari kesepakatan Bank dengan nasabah.²¹

c. Kesepakatan

Sebelum kredit diberikan, bank sebagai kreditor terlebih dahulu membuat perjanjian dengan nasabah. Perjanjian ini dituangkan dalam akad kredit. Isi perjanjian ini memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang harus ditaati bersama.²²

¹⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2013, h. 86.

²⁰ Kasmir, *Kewirausahaan*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), h. 123

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

d. Resiko

Kredit yang disalurkan memiliki resiko untuk tidak terbayar pada saatnya. tingkat resiko ini dapat dipengaruhi oleh dua hal. *Pertama* adalah faktor kesengajaan, yaitu nasabah sengaja tidak mau membayar kredit yang dibiayai karena berbagai sebab. *Kedua* adalah faktor tidak sengaja, yaitu nasabah memiliki kemauan untuk membayar tetapi tidak memiliki kemampuan, misalnya karena kredit yang dibiayai mengalami musibah.²³

3. Tujuan Pembiayaan

Pada dasarnya terdapat dua tujuan dari sebuah pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

- a. *Probability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah pembiayaan. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu pembiayaan, sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberi pembiayaan yang terjelma dalam bentuk bagi hasil yang diterima.

²³*Ibid.*

- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan kemampuan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.²⁴

4. Jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan dapat dibedakan menjadi dua yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.

- a. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan Produktif adalah pembiayaan yang diajukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.²⁵

- b. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan Konsumtif adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk membeli barang-barang untuk keperluan pribadi dan tidak untuk keperluan usaha.²⁶

5. Manfaat Pembiayaan

²⁴ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking : Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010, h. 711

²⁵ Syafi'I Antonio, Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h.160

²⁶ Ismail, *Perbankan.*, h. 114

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Syariah kepada mitra usaha antara lain: manfaat pembiayaan bagi Bank dan debitur.

a. Manfaat Pembiayaan bagi Bank

- 1) Pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada nasabah akan mendapatkan balas jasa berupa bagi hasil, margin, keuntungan, dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antara Bank Syariah dan nasabah.
- 2) Pembiayaan akan berpengaruh pada peningkatan profitabilitas Bank. Dengan adanya peningkatan laba usaha Bank akan menyebabkan kenaikan tingkat profitabilitas Bank.
- 3) Kegiatan pembiayaan dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara perinci aktivitas usaha para nasabah di berbagai sektor usaha. Pegawai Bank semakin terlatih untuk dapat memahami berbagai sektor usaha sesuai dengan jenis usaha nasabah yang dibiayai.²⁷

b. Manfaat Pembiayaan bagi Pemerintah

- a. Meningkatkan usaha nasabah. Pembiayaan pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada nasabah memberikan manfaat untuk memperluas volume usaha.

²⁷Ismail, *Perbankan Syariah.*, h. 110

- b. Pembiayaan yang diperlukan dalam rangka mendapatkan pembiayaan dari Bank Syariah relative murah, misalnya biaya provisi.²⁸
- c. Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan dan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya, sehingga nasabah dapat **mengestimasikan** keuangan dengan tepat.

6. Prosedur dan Syarat Pembiayaan

Hampir semua bank menerapkan prosedur atau proses peminjaman uang yang sama. Hanya saja, persyaratan yang ditetapkan sedikit berbeda antara bank satu dengan bank lainnya. Tujuannya adalah agar kredit atau pembiayaan yang diberikan ke nasabah aman atau tidak macet.

Secara umum prosedur dan proses pengajuan pembiayaan pada suatu bank adalah sebagai berikut:²⁹

- a. Nasabah mengajukan secara tertulis dengan mengisi dan menandatangani aplikasi (formulir) permohonan kredit.
- b. Nasabah melengkapi semua persyaratan yang telah ditetapkan dan dilampirkan dalam aplikasi permohonan.
- c. Pihak bank akan mempelajari permohonan tersebut dan apabila terdapat kekurangan persyaratan, nasabah diminta untuk melengkapinya.

²⁸*Ibid.*, h. 111

²⁹ Kasmir, *Kewirausahaan.*, h. 134

- d. Apabila permohonan memenuhi syarat, nasabah dipanggil untuk diwawancarai seputar kehendaknya, maksud, dan tujuan memperoleh pembiayaan.
- e. Kemudian bank akan melakukan penelitian dokumen dan penelitian ke lapangan, yaitu penelitian ke lokasi yang berhubungan dengan pembiayaan.
- f. Apabila hasil penelitian dokumen, hasil wawancara, dan penelitian lapangan memenuhi persyaratan pembiayaan, nasabah diminta datang ke bank untuk menandatangani akad pembiayaan.
- g. Setelah akad pembiayaan ditandatangani, bank akan menyetor uang tersebut ke rekening nasabah.

Persyaratan untuk memperoleh pembiayaan dibagi menjadi dua jenis, yaitu untuk nasabah perorangan dan nasabah badan usaha. Untuk nasabah perorangan persyaratannya relative lebih ringan, diantaranya:³⁰

- a. Bukti diri yang masih berlaku
- b. Slip gaji asli
- c. SK pengakuan untuk karyawan
- d. Surat nikah
- e. Kartu keluarga
- f. Jaminan lainnya bila diperlukan untuk jumlah tertentu
- g. Persyaratan tambahan lainnya.

³⁰*Ibid.*, h. 135

Sementara itu, persyaratan untuk nasabah badan usaha adalah:³¹

- a. Akte notaries badan usaha
- b. Bukti dari pinjaman
- c. NPWP
- d. Izin-izin usaha
- e. Riwayat singkat perusahaan
- f. Kegiatan perusahaan selama tiga tahun terakhir yang ditunjukkan dalam laporan keuangan
- g. Rencana keuangan dan pengembalian pinjaman dalam bentuk *cash flow*
- h. Jaminan yang dapat diberikan
- i. Persyaratan tambahan lainnya

7. Penilaian Pemberian Pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan, bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C, yaitu:

a. Character

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang

³¹*Ibid.*, h. 135

pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hoby dan sosial standingnya.

b. Capacity

Untuk melihat nasabah dalam kemampuan dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah.

c. Capital

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas*, *solvabilitas*, *reabilitas*, dan ukuran lainnya.

d. Colleteral

Merupakan sifat jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga diteliti keabsahannya sehingga terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.³²

e. Condition

³²Kasmir, *Bank dan Lembaga.*, h. 96

Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan.

B. Produk Pembiayaan Multijasa

1. Pengertian *Ijarah* Multijasa

Ijarah multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa, misalnya jasa berupa pelayanan pendidikan, kesehatan ketenagakerjaan, kepariwisataan dan lain sebagainya. Ketentuan berkaitan dengan fatwa DSN-MUI No. 44/DSN/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa.³³

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004, ketentuan dari pembiayaan multijasa adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*.
- b. Dalam LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijarah*.
- c. Dalam LKS menggunakan akad *kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *kafalah*.
- d. Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.

³³Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kecana Prenada Media Group.2014). hal. 275-276.

- e. Besarnya *ujrah* atau *fee* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

Menurut pasal 17 PBI No. 10/16/PBI/2008, kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank dapat menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan tenaga kerja, kepariwisataan, pernikahan dan lain sebagainya.
- b. Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa, bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
- c. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

Berdasarkan Fatwa DSN dan ketentuan PBI tersebut, pembiayaan *ijarah* multijasa dijalankan oleh bank syariah dengan prosedur sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan *ijarah* multijasa dituangkan dalam akad *ijarah* dengan objek manfaat atau suatu jasa.
- b. Bank diperkenankan memperoleh imbalan jasa atau *fee* atas jasa yang diberikan.
- c. Besarnya imbalan jasa atau *fee* disepakati diawal.³⁴

³⁴*Ibid.*, h. 276.

2. Landasan Hukum Pembiayaan Ijarah Multijasa

a. Firman Allah SWT

QS. Al-Baqarah (2):233.³⁵

نَوَا أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ

Artinya: “...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut...”

Di dalam surat Al-Baqarah ayat 233 disebutkan tentang izin terhadap seorang suami memberikan imbalan materi terhadap perempuan yang menyusui anaknya.

b. Hadist-hadist Nabi SAW.

Hadist riwayat Ibnu Majalah dari Ibnu Umar ra, bahwa Nabi Muhammad SAW.bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: “berilah upah pekerja sebelum keringatnya kering”.

Maksud hadits ini adalah bersegera menunaikan hak si pekerja setelah selesainya pekerjaan, begitu juga bisa dimaksud jika telah ada kesepakatan pemberian gaji setiap bulan.

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional Indonesia

³⁵Penyunting Ichwan Sam, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Pengawas Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga. 2014), hal. 261.

Ketentuan yang berkaitan dengan *Ijarah* Multijasa berdasarkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Indonesia No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa memiliki ketentuan umum sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* dan *kafalah*.
- 2) Dalam hal LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *Ijarah*.
- 3) Dalam hal LKS menggunakan akad *kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *kafalah*.
- 4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
- 5) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁶

3. Objek *Ijarah* Multijasa

Bank dapat menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan:

- 1) Pendidikan.

³⁶*Ibid.*,h. 261.

- 2) Kesehatan.
- 3) Kepariwisata
- 4) Pernikahan, dan lain sebagainya.

C. Akad yang Digunakan

Skema akad yang digunakan oleh pembiayaan *ijarah* multijasa yaitu menggunakan akad *ijarah*.

1. Pengertian *Ijarah*

Al-Ijarah berasal dari kata “*al-ajru*” yang artinya dalam bahasa Indonesia adalah upah dan sewa, jasa atau imbalan.³⁷ Adapun secara terminologi, para ulama fikih berbeda pendapatnya, antara lain:

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
- b. Menurut ulama Syafi’iyah *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.³⁸
- c. Menurut Amir Syarifuddin *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijara Al’Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari

³⁷Gufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 121.

³⁸Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Beirut: Dar kitab al-Arabi, 1971), jilid III, hal. 177.

tenaga seseorang disebut *Ijara ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks *fikih* disebut *al-ijarah*.³⁹

Transaksi *ijarah* didasarkan pada adanya perpindahan manfaat. Pada prinsipnya *ijarah* hampir sama dengan jual beli, perbedaan antara keduanya dapat dilihat pada objek akadnya, dimana objek jual beli adalah barang konkret, sedangkan yang menjadi objek pada *ijarah* adalah jasa atau manfaat. Jual beli dan *ijarah* memiliki perbedaan pada penetapan batas waktunya. Pada jual beli, tidak ada pembatasan waktu untuk memiliki objek transaksi, sedangkan kepemilikan dalam *ijarah* hanya untuk batas waktu tertentu. *Ijarah* sebagai jual beli jasa yang biasa disebut upah-mengupah, yakni mengambil manfaat dari tenaga manusia, ada pula yang mengatakan bahwa *ijarah* merupakan jual beli kemanfaatan dari suatu barang atau disebut dengan sewa-menyewa. Dari definisi tersebut, *ijarah* dibagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

- a. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *mu'ajir*, dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu

³⁹Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana Prenada, 2003), Cet. II, hal. 216.

kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. pihak yang menyewa disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan disebut *mu'ajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.⁴⁰

Sedangkan dalam buku perbankan syariah produk-produk dan aspek-aspek hukumnya yang ditulis oleh Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan macam *ijarah* diantaranya:

- a. *Ijarah Wa'Iqtina* atau sering disebut juga dengan *ijarah muntahiyah bittamlik* adalah perjanjian antara pemberi sewa dan penyewa bahwa diakhir masa perjanjian sewa, barang yang disewakan tersebut beralih menjadi milik penyewa dengan ketentuan penyewa harus membayar harga beli atas barang tersebut. Biasanya pada akhir masa perjanjian kepemilikan atas barang tersebut dapat beralih pada penyewa (nasabah bank) apabila nasabah bank yang bersangkutan menggunakan hak opsinya, maka kepemilikan barang itu tetap berada ditangan bank. Namun dalam praktik di bank syariah, biasanya sejak awal nasabah sudah mengikatkan diri untuk membeli barang tersebut atau bank menghibahkannya kepada nasabah. Hal tersebut tergantung pada perhitungan besarnya jumlah angsuranyang dibayarkan.⁴¹
- b. *Ijarah Musyarakah Muntanaqisah* dalam hal ini nasabah hanya memiliki sebagian dari dana yang perlukan untuk membeli aset tersebut. Untuk menutupi kekurangannya, nasabah mengharapkan bank

⁴⁰Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hal. 57.

⁴¹*Ibid.*, h. 273.

menyediakan sisa dana untuk mencukupi seluruh dana yang diperlukannya untuk membeli aset itu. Caranya adalah dengan membuat perjanjian musyarakah dengan bank.⁴²

- c. *Ijarah multijasa* adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa.⁴³

2. Landasan Hukum *Ijarah*

- a. Firman Allah SWT

QS. Al-Qashash (28): 26⁴⁴

قَالَتْ إِحْدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, "hai ayahku ambillah! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Maksud dari ayat tersebut adalah menjelaskan seorang perempuan berkata pada ayahnya bahwa orang yang baik untuk dipekerjakan adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya.

- b. Hadist Nabi

Salah satu hadist yang menerangkan *ijarah*, yaitu hadist riwayat „Abd ar-Razzaq dari Abu Hurayrah dan Abu Sa‘id al-Khudriy, Nabi SAW bersabda:

⁴²*Ibid.*,h.274- 275.

⁴³*Ibid.*,h.275.

⁴⁴Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta: Rajawali Pers), h. 31.

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ

Artinya: *barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.* Hadis ini menjelaskan bahwa bila seseorang mempekerjakan pekerja, maka beritahukanlah upahnya dengan jelas.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Menurut Hanafiyah rukun *al-ijarah* hanya satu yaitu *ijab* dan *qabul* dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut jumhur ulama rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

- a. *Aqid* (orang yang berakad)
- b. *Sighat akad* (*ijab* dan *qabul*)
- c. *Ujrah* (upah)
- d. Manfaat.⁴⁵

Adapun syarat-syarat *al-ijarah* sebagai berikut :

- a. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijarahnya* tidak sah. Akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usiabalig. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz*

⁴⁵Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h.125.

pun boleh melakukan akad *al-ijarah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.

- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al-ijarah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *al-ijarahnya* tidak sah.
- c. Manfaat yang mejadi objek *al-ijarah* harus diketahui sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu ditangan penyewanya.⁴⁶
- d. Objek *al-ijarah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama fiqih sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewanya. Misalnya, seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung ia manfaatkan.
- e. Objek *al-ijarah* itu sesuatu yang dihalakan oleh *syara*'' oleh sebab itu, para ulama *fiqih* sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang utuk menyatet orang lain, menyewa seorang untuk membunuh orang lain, demikian juga orang tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.

⁴⁶Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama.2007), h.232.

- f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa akad sewa-menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.⁴⁷
- g. Objek *al-ijarah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti, rumah, kendaraan dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa-menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai alat untuk penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.
- h. Upah atau sewa dalam *al-jarah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.⁴⁸

4. Sifat Akad *Al-Ijarah*

Para ulama *fiqh* berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama *Hanafiyah* berpendirian bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *uzur* dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. *Jumhur Ulama* mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersifat

⁴⁷*Ibid*,.h.233.

⁴⁸*Ibid*,.h.235.

mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat apabila seorang meninggal dunia menurut ulama *Hanafiyah*, apabila seorang berakad meninggal dunia, maka akad *ijarah* batal, karena manfaat tidak untuk diwariskan. Akan tetapi, jumhur Ulama bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-mal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.⁴⁹

5. Penentuan Upah dan Pembayaran

Masalah yang paling penting dalam *ijarah* adalah menyangkut pemenuhan hak-hak *mu'jir*, terutama hak untuk diperoleh secara baik dalam lingkungan pekerjaan, hak-hak atas jaminan sosial, dan hak atas upah yang layak untuk itu perlu dikaji tentang ketentuan hak-hak *musta'jir* terutama tentang upah. Pembayaran upah adalah suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh orang yang menyewa/mengupah seseorang untuk melakukan pekerjaan. Upah adalah hak yang harus diterima oleh yang dipekerjakan setelah pekerjaan itu selesai dikerjakan.

Dalam ketentuan Islam dikatakan apabila seseorang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan maka hendaklah membayar upah itu. Sedangkan pembayaran upahnya perlu ada perjanjian dan dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk itu ada perjanjian *ijarah*, penyewa dan yang memberi jasa harus menetapkan kapan dan berapa jumlah upah/sewa yang akan diterima, agar terjadi

⁴⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama.2007),hal. 236.

kesepakatan dan kerelaan diantara kedua belah pihak baik orang yang disewa maupun orang yang menyewa, sehingga pekerjaan akan dilakukan dengan ikhlas dan senang hati serta dapat mencegah terjadinya perselisihan. pembayaran ini dapat dipercepat dan ditangguhkan. Menurut madhazab Hanafi mensyaratkan mempercepat upah dan menangguhkan upah boleh dengan syarat adanya kesepakatan dan kerelaan dari kedua belah pihak.⁵⁰Jika dalam akad tidak dapat kesepakatan untuk mempercepat dan menangguhkan pembayaran upah, sekiranya upah itu bersifat dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Misalnya seseorang menyewa sebuah toko untuk selama satu bulan, apabila masa satu bulan telah berakhir maka ia wajib membayar sewaan tersebut. Jika akad *ijarah* untuk pekerjaan, maka kewajiban untuk pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan tersebut. Kemudian jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai penerimaan bayaran dan tidak ada ketentuan menangguhkan.

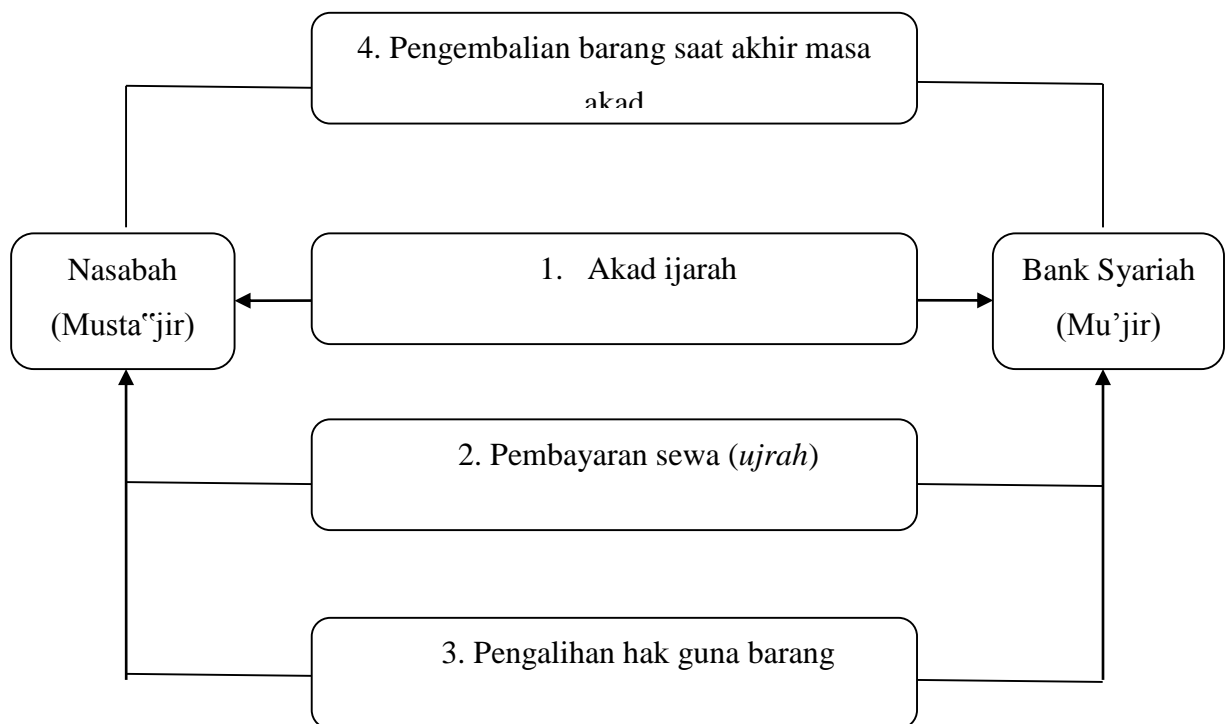
Menurut Abu Hanifah dan Imam Malik, upah wajib diserahkan secara angsuran, sesuai manfaat yang diterima. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad ibn Hanbal, sesungguhnya ia berhak sesuai dengan akad itu sendiri, jika orang yang menyewakan menyerahkan, *ain* kepada orang yang menyewa, ia berhak menerima seluruh bayaran karena si penyewa sudah

⁵⁰Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h.188

memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem ijarah dan ia wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima ‘ain .⁵¹

6. Skema dan Pola Pembiayaan⁵²

Gambar Skema Ijarah



Keterangan:

- a. Pihak nasabah (*musta'jir*) dan pihak bank syariah (*mu'ajir*) mengadakan akad perjanjian ijarah dan negosiasi mengenai objek ijarah, biaya *ujrah* dan jangka waktu ijarah.

⁵¹*Ibid.*,h.189.

⁵²Sunarto Zulkifli, "Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah,"(jakarta: Zikrul Hakim, 2003), cet. 1, hal. 44-45.

- b. Setelah mencapai kesepakatan antara bank dan nasabah (*musta'jir*) dengan bank syariah (*mu'ajir*) mengenai perjanjian dan negosiasi pembiayaan *ijarah* maka pihak bank memberikan barang/jasa objek *ijarah* sesuai dengan kesepakatan diawal, kemudian pihak nasabah membayar biaya sewa pertama.
- c. Bank syariah menyerahkan objek *ijarah* kepada nasabah sesuai dengan perjanjian disepakati.
- d. Setelah priode *ijarah* berakhir, nasabah mengembalikan objek *ijarah* tersebut kepada bank.

7. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

Faktor-faktor yang menyebabkan *ijarah* menjadi *fasakh*, antara lain:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan berada ditangan menyawa (*musja'jir*). Benda yang disewakan rusak, seperti rumah yang disewa roboh atau binatang yang disewa mati, atau benda yang diijarahkan rusak, misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit dan tidak mungkin untuk diupahkan. Menurut juhur ulama, kematian pada salah satu orang yang berakad tidak dapat *memfasakh ijarah*, karena ahliwarisnya dapat menggantikan posisinya, baik sebagai *mu'jir* atau *musta'jir*. Namun ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa akad *ijarah* berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad. Selanjutnya Hanafiyah menambahkan, bahwa benda *ijarah* tidak boleh dijual kecuali atas ijin *musta'jir*, atau dia mempunyai hutang sehingga benda itu disita pihak berwajib untuk membayar hutangnya.

- b. Terpenuhinya manfaat benda *ijarah* dan berakhirnya waktu yang telah ditentukan, kecuali apabila ada alasan yang melarang memfasakhnya, seperti masa *ijarah* terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panennya. Dalam kondisi demikian, status benda *ijarah* masih berada ditangan penyewa (*musta'jir*) dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah (*mu'jir*) sesuai kesepakatan. Tatkala masa *ijarah* telah berakhir, *musta'jir* harus mengembalikan benda *ijarah* kepada *mu'jir*. Apabila benda *ijarah* berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan kepada pemiliknya. Untuk benda yang tidak bergerak, *musta'jir* harus menyerahkannya dalam keadaan kosong dari harta miliknya, jika benda *ijarahnya* berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dari tanaman.⁵³

D. Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa

Pembiayaan *ijarah multijasa* adalah akad pembiayaan dimana bank memberikan pembiayaan kepada nasabah dalam rangka memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam pembiayaan *ijarah multijasa* tersebut bank dapat memperoleh imbalan jasa/*ujrah* atau *fee*. Pembiayaan *ijarah* diperuntukan untuk biaya pendidikan, kesehatan, dan lain-lain.

Ada dua mekanisme dalam pembiayaan multijasa, yaitu :

⁵³Prof. Dr.H. Abdul Rohman Ghazaly, M.A, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Kencana Premedia Group, cetakan 1, 2010), h. 283

1. Mekanisme Pembiayaan Multijasa atas dasar Akad *Ijarah*

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah dengan nasabah.
- b. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan obyek sewa yang dipesan nasabah.
- c. Pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus.
- d. Pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.⁵⁴

2. Mekanisme Pembiayaan Multijasa atas dasar Akad *Kafalah*

- a. Bank bertindak sebagai pemberi jaminan atas pemenuhan kewajiban nasabah terhadap pihak ketiga.
- b. Obyek penjaminan harus :
 - 1) Merupakan kewajiban pihak/orang yang meminta jaminan
 - 2) Jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya
 - 3) Tidak bertentangan dengan syariah (tidak diharamkan).
- c. Bank dapat memperoleh imbalan atau fee yang disepakati di awal serta di nyatakan dalam jumlah nominal yang tetap.
- d. Bank dapat meminta jaminan berupa cash collateral atau bentuk jaminan lainnya atas nilai penjaminan.

⁵⁴Dr.A.Wangsawidjaja Z.,S.H.,MH “*Pembiayaan Bank Syariah*”, (Jakarta : Gramedia, 2012)

- e. Dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pihak ketiga, maka bank melakukan pemenuhan kewajiban nasabah kepada pihak ketiga dengan memberikan dana talangan sebagai pembiayaan atas dasar qardh yang harus di selesaikan oleh nasabah.⁵⁵

⁵⁵ *Ibid*,.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung

1. Sejarah Berdirinya BPRS Mitra Agro Usaha

PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Agro Usaha adalah lembaga keuangan perbankan yang berbadan hukum perseroan terbatas yang melaksanakan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah islam.

Berawal dari keinginan para pendiri untuk turut serta dalam pengembangan ekonomi kerakyatan, pada tanggal 2 Maret 2009 di dirikanlah sebuah lembaga keuangan mikro bernama PT. BPR Mitra Agro Usaha yang menjalankan kegiatan usaha perbankan secara konvensional PT. BPR Mitra Agro Usaha Di dirikan atas persetujuan Prinsip Bank Indonesia No. 11/115/DKBU Tanggal 2 Maret 2009 dan memiliki Pengesahan Badan Hukum Perseroan dari pemberi hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-21384.AH.01.01 tahun 2009 Tanggal 18 Mei 2009, Pemberian izin usaha Gubernur Bank Indonesia No. 12/17 KEP.GBI/DPG/2010 tanggal 9 Maret 2010 dan mulai beroperasi tanggal 5 april 2010.⁵⁶

PT. BPR Mitra Agro Usaha di dasari oleh kehendak membantu dan memberdayakan potensi ekonomi perdesaan untuk mencapai pemerataan kemakmuran yang masih timpang selain itu juga demi

⁵⁶ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

terwujud nya suatu lembaga keuangan sebagai lembaga keuangan alternatif yang dapat melayani kebutuhan masyarakat di bidang keuangan.

Pada tanggal 23 Juli 2013 gubernur Bank Indonesia memberikan izin perubahan kegiatan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menjadi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dengan No. 15/81/KEP.GBI/DPG 2013 menteri hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia memberi keputusan tentang persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan tahun 2013 dengan No. AHA.11575.AH.01.02 dan PT BPRS Mitra Agro Usaha mulai beroperasi mulai beroperasional dengan prinsip syariah pada tanggal 02 September 2013.

Berkaitan dengan hal yang telah di uraikan maka didirikanlah PT BPRS Mitra Agro Usaha yang berlokasi di Jl.Hayam Wuruk No. 95 Kampung Sawah Lama, Tanjung Karang Timur Bandar Lampung dan merupakan BPRS yang menerapkan sistem bagi hasil.

Keberadaan PT BPRS Mitra Agro Usaha memiliki prospek penyaluran dana kepada nasabah yang beroperasi dengan prinsip syariah. Manfaat yang diperoleh saat ini adalah pelayanan kepada masyarakat, mengingat anomo masyarakat terhadap perbankan syariah cukup tinggi dan arena penduduk di kota Bandar Lampung mayoritas

muslim, sehingga menjadi pasar yang potensial untuk mengembangkan semua kegiatan yang berbasis syariah, terutama BPRS.⁵⁷

Bagi masyarakat yang ingin meninggalkan sistem riba dan beralih ke sistem syariah BPRS dapat menjadi pilihan, karena di kelola dengan menganut prinsip keterbukaan dan keadilan yang sesuai dengan nilai-nilai ajaran Islam. Sehingga dengan adanya BPRS diharapkan memiliki andil yang cukup signifikan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi mengingat di Kota Bandar Lampung belum ada BPR berbasis syariah. Hal ini terbukti dengan banyaknya rekening yang melakukan transaksi baik simpanan maupun pembiayaan.

2. Visi dan Misi PT. BPRS Mitra Agro Usaha

Visi : Menjadi BPRS terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah

Misi : Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika serta pelayanan yang memuaskan

3. Landasan Hukum pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung

PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung melaksanakan Kegiatan berdasarkan Surat Perizinan :

⁵⁷ Wawancara dengan Sri Sumarti selaku Direktur kedua pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, pada tanggal 10 Mei 2017

1. Persetujuan Perinsip Bank Indonesia No. 11/155/DKBU tanggal 2 Maret 2009
2. Pengesahan Badan Hukum Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-21384.AH.01.01 Tahun 2009 Tanggal 18 Mei 2009
3. Pemberian Izin Usaha dari Gubernur Bank Indonesia No. 12/17/KEP.GBI/DpG/2010 tanggal 9 Maret 2010
4. Keputusan Gubernur Bank Indonesia nomor 15/81/KEP.GBI/DpG/2013 tanggal 23 Juli tentang Pemberian Izin Perubahan Kegiatan Usaha Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menjadi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) PT. BPRS Mitra Agro Usaha
5. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHA-11535.AH.01.02 tahun 2013 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan.⁵⁸

4. Struktur Organisasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha

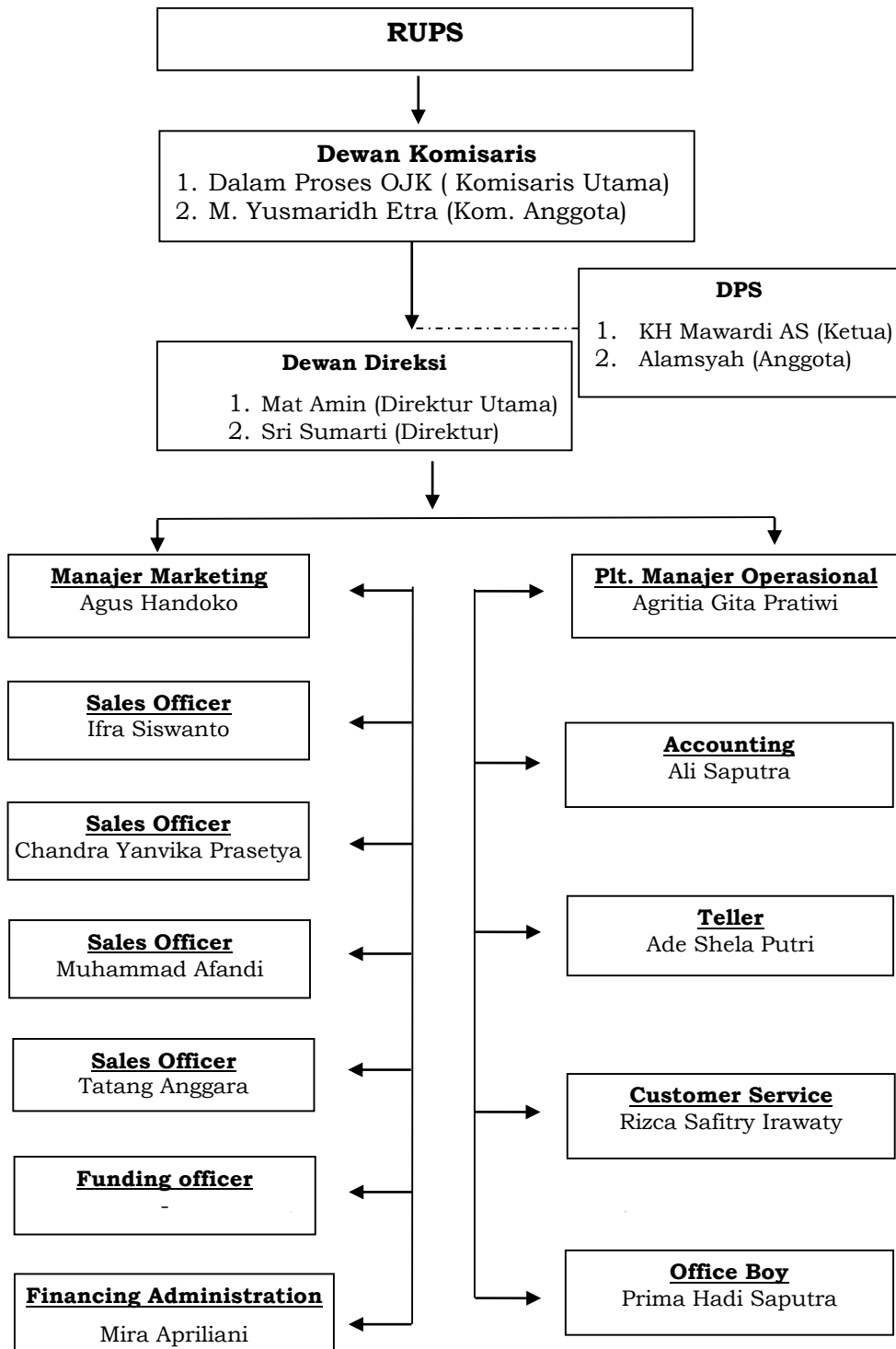
Struktur Organisasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha masih meneruskan sesuai struktur organisasi tahun 2014 dan sesuai hasil audit Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan tujuannya untuk meningkatkan kemampuan Sumber Daya Insani (SDI) serta efisiensi perusahaan.

⁵⁸ Wawancara dengan Sri Sumarti selaku Direktur kedua, Dokumentasi PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung pada tanggal 10 Mei 2017

Struktur organisasi ini dibuat untuk mencapai suatu tujuan organisasi yang sehat sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

STRUKTUR ORGANISASI

PT. BPRS MITRA AGRO USAHA



- ▶ : Garis Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab
----- : Garis Koordinasi/Bimbingan/Pengawasan⁵⁹

Berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian (Job Description) PT. BPRS Mitra Agro Usaha:

1. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap pengurusan perusahaan yang dilakukan oleh direksi serta memberikan nasihat berkenaan dengan kebijakan direksi dalam menjalankan perusahaan.

2. Dewan Pengawas Syariah

Dewan Pengawas Syariah adalah dewan yang melakukan pengawasan terhadap prinsip syariah yang dipakai dalam menjalankan kegiatan usaha bank syariah secara independent.

3. Dewan Direksi

Dewan direksi merupakan manajemen puncak yang bertanggung jawab dalam pengelolaan perusahaan secara menyeluruh sebagaimana yang diamanatkan oleh Dewan Komisaris berdasarkan RUPS dan melakukan fungsi operasional manajemen. Direksi bertanggung jawab langsung kepada Komisaris dan RUPS.

4. Manager Marketing

⁵⁹Wawancara dengan Sri Sumarti selaku Direktur kedua pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, pada tanggal 15 Mei 2017

Manager Marketing bertanggung jawab terhadap manager umum, menetapkan tujuan dan sasaran jalannya operasional perusahaan dan strategi penjualan kepada konsumen, menganalisis laporan yang dibuat oleh bawahannya, serta membina bagian pemasaran dan membimbing seluruh karyawan dibagian pemasaran.

5. Sales Officer

Officer (AO) memiliki tanggung jawab atas pelaksanaan pembiayaan sejak pencairan nasabah potensial. Soliditas nasabah, proses permohonan, analisa sampai dengan pembinaan dan pengawasan serta pelunasannya, AO bertanggung jawab langsung kepada devisi marketing.

6. Funding Officer

Funding Officer (FO) memiliki tugas bertanggung jawab atas kegiatan penghimpunan dana masyarakat sejak proses pencairan nasabah potensial sampai dengan pembinaan hubungan nasabah. FO bertanggung jawab langsung kepada marketing.

7. Financing Administration

Financing Administration merupakan unit yang bertanggung jawab atas pelaksanaan pencairan pembiayaan, pelaporan asuransi, mengelola izin/dokumen yang sudah jatuh tempo, sebagai custody (dual control dengan financing dokument dan report). Dan memverivikasi data nasabah yang sah, menginventarisir data jaminan nasabah.

8. Manager operasional

Manager Operasional bertanggung jawab untuk memastikan organisasi/perusahaan berjalan sebaik mungkin dalam memberikan pelayanan dan memenuhi harapan para pelanggan/nasabah dengan efektif. Selain itu tugasnya meningkatkan sistem operasional, proses dan kebijakan dalam mendukung visi dan misi perusahaan. Mengelola dan meningkatkan efektivitas dan efisiensi operasi perusahaan.

9. Accounting

Accounting merupakan unit yang melaksanakan pencatatan transaksi, melakukan proses jurnal pengadministrasian dan penyimpanan laporan keuangan setiap kegiatan operasional perusahaan yang menjadi tanggung jawab unit akuntansi.

10. Teller

Teller memiliki tanggung jawab atas pelaksanaan penerimaan setoran dan pembiayaan tunai atau pemindah bukuan nasabah dan bertanggung jawab atas penyimpanan kas administrasi.

11. Costumer Service

Costumer Service memiliki tanggung jawab atas nasabah dan kepentingan pembukuan tabungan , Deposito serta memberikan informasi berkaitan dengan produk yang dimiliki oleh perusahaan dengan mengutamakan kualitas pelayanan dan kepuasan nasabah.

12. Office Boy

Office boy bertanggung jawab atas kebersihan dan kerapian kantor dan sekitarnya, serta melaksanakan tugas yang diberikan oleh staff umum.⁶⁰

B. Akad-Akad yang diterapkan PT BPRS Mitra Agro Usaha

1. Akad *Murabahah*⁶¹

Murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

Berdasarkan keuntungan syariah, pembiayaan oleh bank kepada nasabah diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan sebagai berikut:

- a. Nasabah untuk dan atas nama Bank membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh bank, dan selanjutnya, bank menjual barang tersebut kepada nasabah sebagaimana nasabah membelinya dari bank, dengan harga yang telah disepakati oleh nasabah dan bank, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini.

⁶⁰ Wawancara dengan Sri Sumarti selaku Direktur kedua PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, pada tanggal 15 Mei 2017

⁶¹ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha

- b. Penyerahan uang tersebut dilakukan oleh pemasok langsung kepada nasabah dengan persetujuan dan sepengetahuan bank.
- c. Nasabah membayar harga pokok ditambah margin keuntungan atas jual beli ini kepada bank dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum nasabah membayar lunas harga pokok dan margin keuntungan kepada bank, nasabah beruntung kepada bank.

Selanjutnya persyaratan nasabah yang harus dipenuhi sebagai berikut:⁶²

- a. Menyerahkan kepada bank seluruh dokumen nasabah, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan akad ini.
- b. Telah menandatangani akad ini dan akad-akad jaminan yang disyaratkan.
- c. Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminan.
- d. Terhadap setiap penarikan seluruh pembiayaan, nasabah berkewajiban membuat dan menandatangani tanda bukti penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada bank.

⁶² Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

2. Akad Ijarah⁶³

Al-Ijarah multijasa adalah akad yang digunakan sebagai dasar dalam melakukan transaksi pembiayaan multijasa yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam memperoleh manfaat suatu jasa.

Syarat-syarat *Musta'jir* yang harus dipenuhi sebagai berikut:

- a. *Musta'jir* telah memiliki rekening tabungan wadiah atas nama *Musta'jir* untuk media pembayaran.
- b. *Musta'jir* telah memenuhi dan menyerahkan semua persyaratan yang ditetapkan dalam surat persetujuan yang dikeluarkan oleh *Musta'jir* dan telah ditandatangani oleh *Musta'jir*.
- c. *Musta'jir* telah menandatangani perjanjian serta dokumen lainnya yang menjadi suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan perjanjian ini dan menyerahkan dokumen-dokumen asli barang jaminan kepada mu'jir.

Musta'jir menyatakan dan menjamin:

- a. *Musta'jir* mempunyai kekuasaan dan wewenang serta berhak untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan segala ketentuan dan perjanjian ini.
- b. Pihak yang menandatangani perjanjian ini adalah pihak yang mempunyai wewenang dan sah untuk mewakili *Musta'jir* untuk melakukan hal tersebut.

⁶³ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

c. Perjanjian ini dan segala dokumen yang timbul sehubungan dengan berkaitan dengan perjanjian ini adalah sah dan mengikat *Musta'jir* dan berlaku sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku didalamnya.

Semua bukti yang dikeluarkan oleh *mu'jir* adalah bukti yang sudah diakui sah oleh *Musta'jir*.

C. Produk-Produk PT. BPRS Mitra Agro Usaha

1. *Funding*

a. Tabungan *Wadi'ah*

Tabungan *wadi'ah* adalah tabungan yang dijalankan berdasarkan akad *wadi'ah* yaitu titipan murni yang setiap saat dapat diambil pemiliknya menghendaki.⁶⁴

- 1) Bersifat titipan
- 2) Dapat diambil kapan saja
- 3) Tidak ada imbalan yang diisyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian sukarela (biasanya berbentuk bonus).

b. Deposito *Mudharabah*

Deposito *mudharabah* merupakan investasi dana berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lainnya yang tidak

⁶⁴ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah dan Bank MAU syariah.⁶⁵

- 1) Bersifat investasi
- 2) Dapat diambil sesuai kesepakatan
- 3) Keuntungan nasabah bersifat bagihasil dalam bentuk nisbah (rasio basil)
- 4) Nisbah boleh ditambah tanpa persetujuan, tidak boleh dikurangi tanpa persetujuan.

Keuntungan :⁶⁶

- 1) Aman, karena dijamin oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS).
- 2) Bagihasil yang kompetitif.
- 3) Dapat dijadikan sebagai anggaran pembiayaan
- 4) Perpanjangan jangka waktu dapat dilakukan secara otomatis dan nisbah bagihasil dapat disesuaikan dengan kesepakatan saat perpanjangan

Persyaratan:

- 1) Foto copy identitas diri yang masih berlaku

⁶⁵ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

⁶⁶ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

- 2) Mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening
- 3) Setoran minimal 1.000.000

Contoh perhitungan deposito:⁶⁷

Deposito pak Rafly Rp. 1.000.000 jangka waktu 12 bulan, perbandingan bagi hasil (nisbah) 60 bagian untuk nasabah dan 40 bagian untuk bank. Jumlah seluruh deposito bank Rp. 1.000.000.000 dan pendapat bank yang dibagi hasilkan untuk deposito 25.000.000 maka bagi hasil deposito pak Rafly setiap bulan adalah :

$$= \frac{\text{Rp.1.000.000}}{\text{Rp.1.000.000.000}} \times \text{Rp } 25.000.000 \times 60\% = \text{Rp. 15.000}$$

2. *Financing*⁶⁸

a. *Murabahah*

Jual beli *Murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.

Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah*

muajjal dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan

⁶⁷ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

⁶⁸ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk sekaligus.

b. Multijasa (*Ijarah*)

Adalah akad sewa menyewa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

Implementasi:

a) Aset berwujud *Ijarah*

- Tempat dagang
- Ruko

b) Aset tidak berwujud *Ijarah* multijasa

- Biaya pengobatan
- Nikah
- Pendidikan

c. Berikut formulir pernyataan pembiayaan yang harus diisi oleh nasabah

.⁶⁹

PERTANYAAN KEPADA NASABAH A.N.....

Usaha :.....

Sejak :.....Tahun

Jumlah permohonan : Rp..... Jangka waktu.....Bulan

⁶⁹ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, di kutip pada tanggal 5 Mei 2017

- I. Tujuan pembiayaan : Pembelian.....(daftar barang terlampir)
- Alamat tempat tinggal :.....
- Lama menempati :.....Tahun
- Nama ibu Kandung nasabah :.....
- Jumlah tanggungan :.....Orang

II. ANALISA PENDAPATAN USAHA per HARI/BULAN

1. Lama usaha dibidang ini :.....Tahun
2. Pendapatan usaha per hari Rp....x hari kerja =.../bulan
3. Harga Pokok penjualan Rp....x hari kerja =.../bulan
4. Sewa/kontrak Rp...../bulan
5. Baji pegawai Rp...../Bulan
6. Telepon/Listrik/Air Rp...../Bulan
7. Transportasi/Bensin Rp.....x hari kerja =..../bulan
8. Pengeluaran lainnya Rp..../bulan
9. Inventory Rp.....
10. Piutang Pihak Lain Rp.....
11. Hutang Pihak Lain Rp.....

III. DAFTAR PENGHASILAN

1. Penghasilan suami/istri Rp.....
2. Penghasilan Tambahan Rp.....

IV. FASILITAS TEMPAT LAIN DAN NERACA

1. Pinjaman dibank lain?
 - a) Ada dibank....plafon Rp....JW...Bulan Angsuran Rp.../bulan dan saldo Rp....
 - b) Tidak ada
2. Tabungan/Deposito di bank lain?
 - a) Ada dibank...Saldo bulan terakhir Rp.....
 - b) Tidak ada
3. Asset yang ada:
 - a) Tanah dan rumah senilai Rp....
 - b) Kendaraan Motor/Mobil Rp....
 - c) Kendaraan Motor/Mobil Rp.....

V. PENGELUARAN RUMAH TANGGA

- | | |
|----------------------|---------|
| 1. Biaya Makan/Dapur | Rp.... |
| 2. Listrik | Rp..... |
| 3. Biaya Pendidikan | Rp.... |

Info Lain :

.....

Bandar Lampung

Petugas Bank

Nasabah

Istri/Suami

.....

.....

.....

D. Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung

Dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah, PT BPRS Mitra Agro Usaha mengategorikan menjadi dua jenis pembiayaan yaitu:⁷⁰

1. Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja sendiri banyak diminati, karena banyaknya usaha-usaha mikro yang membutuhkan tambahan dana untuk memenuhi kebutuhan usahanya

2. Pembiayaan pegawai/ konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan perseorangan untuk keperluan pribadi calon nasabah dan tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Pembiayaan ini dapat dimanfaatkan oleh umum seperti PNS, Pegawai BUMN/BUMD dan pegawai swasta.

Sebelum mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan *multijasa* di PT BPRS Mitra Agro Usaha berikut adalah syarat-syarat dan ketentuan umum pembiayaan *multijasa*.

Syarat-syarat pengajuan pembiayaan di PT BPRS Mitra Agro Usaha adalah sebagai berikut :⁷¹

1. Plafond pembiayaan minimal Rp. 2.500.000 – Rp. 200.000.000
2. Usia usaha minimal 2 tahun.
3. Pas foto 3x4 terbaru.
4. Fotocopy identitas (suami dan istri) yang masih berlaku
5. Fotocopy Surat Nikah
6. Fotocopy Kartu Keluarga
7. Fotocopy rekening listrik 2 bulan terakhir

⁷⁰ Dokumentasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha

⁷¹ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

8. Fotocopy PBB Terakhir
9. Fotocopy NPWP (wajib untuk pembiayaan diatas Rp. 50 juta)
10. Melampirkan SIUP / SITU / SKU
11. Memiliki jaminan berupa :
 - a. Asli SHM (Sertifikat Hak Milik)
 - b. Asli AJB (Akta Jual Beli)
 - c. Asli BPKB Motor / Mobil
12. Usia nasabah minimal 21 tahun/sudah menikah.

Ketentuan umum penyaluran pembiayaan sebagai berikut:⁷²

1. Dana digunakan berdasarkan prinsip syariah dan tidak bertentangan dengan syariah.
2. Nasabah memiliki aset yang diagunkan di bank sebelumnya
3. Nasabah tidak termasuk dalam *Blacklist* BI atau DHN BI

Bank menggunakan pembiayaan multijasa dalam bentuk pelayanan :⁷³

1. Pendidikan
2. Kesehatan
3. Pernikahan, dan lain sebagainya

Adapun tahap yang dilalui untuk mengajukan pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. BPRS Mitra Agro Usaha akan diuraikan sebagai berikut:⁷⁴

1. Pengajuan berkas permohonan pembiayaan *multijasa*

Tahapan pertama pelaksanaan pembiayaan *multijasa*, calon nasabah mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan *multijasa* dan menyerahkan kepada *Sales Officer* (SO) beserta dengan syarat-syarat yang telah dijelaskan. Setelah berkas diterima oleh SO, kemudian berkas

⁷² Wawancara dengan Sri Sumarti selaku Direktur kedua PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung, pada tanggal 15 Mei 2017

⁷³ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

⁷⁴ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

tersebut diserahkan kepada *Customer Service* untuk di registrasi dan diperiksa kembali kelengkapan berkas tersebut. Apabila semua ketentuan telah terpenuhi maka proses ini lanjut ke tahap berikutnya.

2. *BI Checking*

Selanjutnya berkas yang telah diregistrasi oleh *Customer Service* tersebut diserahkan kepada petugas *BI Checking* untuk diperiksa apakah calon nasabah memiliki reputasi yang baik atau bahkan pernah bermasalah di bank lainnya. Untuk itu identitas calon nasabah beserta keluarga nasabah sangat dibutuhkan. Maka, apabila berkas belum lengkap tidak akan diproses. Karena petugas *BI Checking* tidak hanya memeriksa reputasi dari calon nasabah namun beserta reputasi keluarganya.⁷⁵

Setelah pihak *BI Checking* selesai memeriksa berkas tersebut pihak *checking* memberitahu kepada SO penanggung jawab nasabah tersebut apakah calon nasabah ini dapat lanjut atau ditolak. Selanjutnya pihak SO menyerahkan berkas tersebut kepada analis.⁷⁶

3. Analisis Berkas

Tugas seorang analis yaitu menganalisis berkas yang sudah di *checking* oleh pihak *checking*. Disinilah pihak analis menerapkan prinsip 5C. Prinsip ini harus benar-benar diterapkan dengan teliti. Hal

⁷⁵ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

⁷⁶ Wawancara dengan Bapak Agus Handoko selaku *Manager Marketing* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

ini sangat penting untuk mengetahui apakah nasabah dapat dipercayakan dan untuk menghindari pembiayaan bermasalah.

Menurut bapak Ifra, yang dinilai dari prinsip *character* yaitu karakter dari calon nasabah apakah calon nasabah tersebut mempunyai itikad yang baik dan dapat dipercaya untuk memenuhi kewajiban.⁷⁷

Selanjutnya pihak analis menilai *capacity* (kapasitas) usaha, yang paling utama jenis usaha tidak boleh bertentangan dengan syariah. Analisa ini dilakukan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar. Kemampuan ini penting untuk dinilai agar bank tidak mengalami kerugian. Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi dan melalui usaha.⁷⁸

Setelah itu dari sisi *capital* atau modal. Bank melihat jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki calon nasabah. Karena semakin banyak modal sendiri yang dimiliki calon nasabah maka bank akan semakin yakin untuk memberikan pembiayaan.⁷⁹

Condition of economy. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak nantinya untuk membayar angsuran pembiayaan. Kondisi ekonomi ini termasuk peraturan atas kebijaksanaan pemerintah yang memiliki dampak terhadap keadaan

⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

⁷⁹ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

perekonomian yang pada gilirannya akan mempengaruhi kegiatan usaha nasabah.⁸⁰

Collateral dalam penelitian ini meliputi jaminan atau agunan yang dibebankan oleh calon nasabah sebagai jaminan pembiayaan. Jaminan yang bisa untuk pengajuan pembiayaan adalah SHM, BPKB, dan juga AJB namun nilai AJB tidak dapat mengajukan lebih dari 10 juta karena AJB tidak dapat diikat oleh Badan Pertahanan Negara (BPN). Jaminan ini digunakan jika terjadi pembiayaan bermasalah atau macet. Maka jaminan harus diteliti keabsahannya.⁸¹

Berdasarkan uraian diatas jelas bahwa dalam memberikan suatu pembiayaan maka bank harus melakukan analisis kelayakan dan teliti dalam menerapkan prinsip 5C yang bertujuan untuk menghindari resiko yang akan terjadi kedepannya.

4. Pihak Analis memberikan laporan kepada Direksi untuk survei lokasi

Pihak direksi mensurvei langsung lokasi usaha nasabah dan mewawancarai nasabah terkait dengan laporan keuangan dan menyesuaikan apa yang terlampir di berkas pengajuan serta kroscek lingkungan tentang usahanya.⁸²

5. Komite pembiayaan

⁸⁰ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

⁸¹ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

⁸² Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

Komite pembiayaan yaitu rapat yang dilakukan oleh Direksi, Direktur dan Analis untuk menindaklanjuti berkas pengajuan permohonan pembiayaan yang sudah melalui tahap seleksi berkas hingga survei lokasi.⁸³

6. Direksi menyerahkan berkas calon nasabah ke Admin Pembiayaan

Tahap ini dilakukan apabila hasil komite pembiayaan menyetujui untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Admin pembiayaan akan menyiapkan segala keperluan untuk akad seperti menyiapkan kontrak serta mendaftarkan kepada notaris apabila jaminan berupa sertifikat, dan juga mendaftarkan asuransi jiwa untuk menghindarkan dari segala hal yang tak terduga.

7. Pencairan

Final atau tahap akhir dalam pelaksanaan pembiayaan *multijasa* yaitu pencairan. Pada saat pencairan kendaraan yang dijadikan sebagai jaminan dilakukan cek fisik kendaraan, dimana pihak bank mengecek kesesuaian antara nomor angka dan mesin dengan yang ada pada surat-surat.⁸⁴

Mekanisme pembiayaan *multijasa* PT BPRS Mitra Agro Usaha menggunakan akad pendamping dalam menjalankan akad *multijasa*,

⁸³ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

⁸⁴ Wawancara dengan Bapak Agus Handoko selaku *Manager Marketing* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

yaitu akad *wakalah* yaitu akad pelimpahan kekuasaan pada nasabah yang di peruntukan wakil perbankan.⁸⁵

Setiap awal bulan, pihak bank khususnya bagian Teknik Informasi harus membuat laporan SID (Sistem Informasi Debitur) dan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan), kemudian dilaporkan kepada BI dan OJK. Hal tersebut dilakukan sebagai data untuk BI *checking* calon-calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.⁸⁶

E. Analisis Mekanisme Pembiayaan Al-Ijarah Multijasa pada PT BPRS

Mitra Agro Usaha Bandar Lampung

Adapun tahapan prosedur yang harus dilakukan nasabah, yaitu:

1. Pengajuan berkas permohonan pembiayaan *multijasa*, Setelah berkas diterima kemudian diregistrasi oleh *customer service*.
2. Selanjutnya BI *Checking*. Hal ini dilakukan untuk memeriksa apakah calon nasabah termasuk dalam *Blacklist* BI atau tidak.
3. Analisis Berkas yang dilakukan oleh pihak Analis.
4. Selanjutnya pihak Analis memberikan laporan kepada Direksi untuk survei lokasi.
5. Komite pembiayaan, yaitu rapat yang dilakukan oleh Direksi, Direktur serta Analis untuk menindaklanjuti permohonan pengajuan pembiayaan calon nasabah.
6. Direksi menyerahkan berkas calon nasabah ke Admin Pembiayaan.
7. Pencairan.

PT BPRS Mitra Agro Usaha dalam pelaksanaan pembiayaan *multijasa* tidak menggunakan akad *ijarah* maupun akad *kafalah*, tetapi menggunakan

⁸⁵ Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto selaku *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

⁸⁶ Wawancara dengan Bapak Agus Handoko selaku *Manager Marketing* PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

akad pendamping, yaitu akad *wakalah*. Akad *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal diwakilkan.⁸⁷

Multijasa yang diterapkan di PT BPRS Mitra Agro Usaha menggunakan prinsip kehati-hatian atau prinsip 5C yang bertujuan untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah. Untuk itu, SO dan Analis harus benar-benar teliti dalam menganalisis calon nasabah dan mengolah berkas yang diajukan calon nasabah.

Selain ketelitian yang harus diperhatikan pihak *Sales Officer* maupun pihak Analis dalam menerapkan prinsip 5C, bank tidak boleh lalai dalam hal sekecil apapun.

Pengawasan juga merupakan hal yang sangat penting walaupun sudah lepas tanggung jawab setelah kontrak, namun hal tersebut bisa menghindari pembiayaan bermasalah.

Apabila dilakukan pengawasan maka pihak bank akan mengetahui perkembangan usaha dari nasabah-nasabahnya. Untuk mengetahui usaha tersebut berjalan dengan lancar atau tidak, bahkan dana yang diberikan oleh bank digunakan sesuai dengan syariat islam atau tidak.

⁸⁷ Wawancara dengan Bapak Agus Handoko selaku Manager Marketing PT. BPRS Mitra Agro Usaha pada tanggal 15 Mei 2017

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan pada hasil penelitian di PT BPRS Mitra Agro Usaha, maka dapat peneliti simpulkan bahwa mekanisme pembiayaan al ijarah multijasa pada PT BPRS Mitra Agro Usaha sudah sesuai dengan ketentuan umum penyaluran pembiayaan secara umum dengan menggunakan akad *wakalah* dimana pihak bank memberikan kuasa kepada calon nasabah untuk menggunakan dana sesuai yang dibutuhkannya.

Pihak bank, baik *Analisis* maupun *Sales Officer* sudah menerapkan prinsip 5C dengan baik, namun ada salah satu tahap yang tidak dilakukan oleh bank yaitu pengawasan. Hal ini merupakan hal yang sangat penting untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah, namun karena keterbatasan jumlah karyawan PT. BPRS Mitra Agro Usaha, hal ini tidak berjalan.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan dan mungkin bermanfaat bagi PT BPRS Mitra Agro Usaha, yaitu:

1. *Sales Officer* agar lebih berhati-hati untuk memberikan penyaluran dana dalam pembiayaan agar bisa berlanjut dan meningkat dalam operasionalnya.
2. Untuk menghindari permasalahan pembiayaan yang tidak diinginkan, disarankan agar lebih teliti dalam menerapkan prinsip 5C.
3. PT BPRS Mitra Agro Usaha harus melakukan pengawasan atas pencairan dana pembiayaan, untuk menghindari penyalahgunaan dana.

ALAT PENGUMPULAN DATA (APD)

MEKANISME PEMBIAYAAN AL IJARAH MULTIJASA PADA PT BPRS MITRA AGRO USAHA BANDAR LAMPUNG

A. Wawancara

1. Wawancara dengan kepada Ibu Sri Martini selaku direktur kedua PT BPRS Mitra Agro Usaha
 - a. Kapan dan bagaimana sejarah berdirinya PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung?
 - b. Bagaimana struktur organisasi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung?
 - c. Apa visi dan misi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung?
 - d. Produk apa saja yang terdapat pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung?
2. Wawancara dengan Bapak Agus Handoko selaku Manager Marketing PT BPRS Mitra Agro Usaha
 - a. Bagaimana pelaksanaan serta fungsi dari BI Cheking?
 - b. Apa yang dimaksud dengan cek fisik dan apa kegunaan dari cek fisik?
 - c. Apa fungsi dari SID(Sistem Informasi Debitur) dan SLIK(Sistem Layanan Informasi Keuangan) dalam pembiayaan multijasa?
3. Wawancara dengan Bapak Ifra Siswanto *Sales Officer* PT. BPRS Mitra Agro Usaha

- a. Bagaimana tahapan pelaksanaan pembiayaan multijasa pada PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung?
- b. Apa saja syarat untuk mengajukan pembiayaan multijasa?
- c. Bagaimana penerapan 5C dalam menganalisis pengajuan pembiayaan calon nasabah?

B. Dokumentasi

1. Dokumentasi tentang profil PT BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung
2. Dokumentasi tentang Visi dan Misi PT. BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung
3. Dokumentasi tentang Produk PT. BPRS Mitra Agro Usaha
4. Dokumentasi tentang Tabel Jumlah Pembiayaan Ijarah Multijasa

Metro, Desember 2017

Mengetahui,

Pembimbing

Mahasiswa ybs,

Hermanita,MM
NIP.19730220199903 2 001

Wasikum Khasanah
NPM. 14123548



**KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : **Wasikum Khasanah** Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D-III PBS
NPM : 14123548 Semester / TA : VII/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	12 Jan 18	✓	- Perbaikan penulisan cover esai. - Perbaikan APD Sebelum dan Catatan an pembimbing. - Perbaikan analisis penelitian, Beri keterangan tentang realisasi proses Marketing atau SO.	✓ Jard ✓

Dosen Pembimbing

Hermanita, MM

NIP. 19730220 199903 2 001

Mahasiswa Ybs,

Wasikum Khasanah

NPM. 14123548




**KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : **Wasikum Khasanah** Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D-III PBS
NPM : 14123548 Semester / TA : VII/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	1 Oct 17	✓	Acc BAB. I, II. Langitkan BAB. berikutnya !	

Dosen Pembimbing



Hermanita, MM

NIP. 19730220 199903 2 001

Mahasiswa Ybs,



Wasikum Khasanah

NPM. 14123548




**KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : **Wasikum Khasanah** Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D-III PBS
NPM : 14123548 Semester / TA : VII/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Rabu 20 Dec 17	✓	AEC APD Lampurun	

Dosen Pembimbing



Hermanita, MM

NIP. 19730220 199903 2 001

Mahasiswa Ybs,



Wasikum Khasanah

NPM. 14123548




**KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : **Wasikum Khasanah** Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D-III PBS
NPM : 14123548 Semester / TA : VII/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	Senin 15 Jan '18	✓	Acc BAB III & IV Lanjutan Ybs Ujuran !	

Dosen Pembimbing



Hermanita, MM

NIP. 19730220 199903 2 001

Mahasiswa Ybs,



Wasikum Khasanah

NPM. 14123548

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Pengajuan Tugas Akhir untuk Dimunaqosyah
Saudari Wasikum Khasanah

Kepada Yth.
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka tugas akhir saudari:

Nama : **Wasikum Khasanah**
NPM : 14123548
Jurusan : D-III Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul : **MEKANISME PEMBIAYAAN AL-IJARAH MULTI JASA
PADA PT. BPRS MITRA AGRO USAHA BANDAR
LAMPUNG**

Sudah dapat kami setujui dan dapat dimunaqosyahkan Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Metro, Januari 2018
Pembimbing



Hermanita, MM
NIP. 19730220 199903 2 001

RIWAYAT HIDUP



Wasikum Khasanah dilahirkan di Sidomukti Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur pada tanggal 20 Juni 1996, anak keempat dari lima bersaudara dari pasangan Bapak Waluyo dan Ibu Khomsiyah.

Pendidikan peneliti di tempuh di TK Tyas Binangun Sidomukti Sekampung dan selesai pada tahun 2002, kemudian melanjutkan Pendidikan Dasar di SD Negeri 1 Sidomukti dan selesai pada tahun 2008, kemudian melanjutkan di SMP Negeri 1 Batanghari, dan selesai pada tahun 2011. Sedangkan pendidikan Menengah atas di SMA Negeri 2 Sekampung, dan selesai pada tahun 2014, kemudian melanjutkan pendidikan di STAIN Jurai Siwo Metro yang sekarang beralih status menjadi IAIN Metro Program Diploma Tiga (D-III) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dimulai pada semester I Tahun Ajaran 2014/2015.