

**PEMBIAYAAN PUGAR GRIYA DI BMT BAHTERA
PEKALONGAN
(PERSPEKTIF FATWA DSN NO. 27/DSN-
MUI/III/2002)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh :

MELFA GADIS YULIANI PUTRI

NIM. 1217018

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURAHMAN WAHID PEKALONGAN
2024**

**PEMBIAYAAN PUGAR GRIYA DI BMT BAHTERA
PEKALONGAN
(PERSPEKTIF FATWA DSN NO. 27/DSN-
MUI/III/2002)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh :

MELFA GADIS YULIANI PUTRI

NIM. 1217018

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURAHMAN WAHID PEKALONGAN
2024**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Melfa Gadis Yuliani Putri

NIM : 1217018

Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“PEMBIAYAAN PUGAR GRIYA DI BMT BAHTERA PEKALONGAN (PERSPEKTIF FATWA DSN NO. 27/DSN-MUI/III/2002)”** adalah benar-benar karya penulis sendiri, kecuali dalam kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini ternyata hasil plagiasi, penulis bersedia memperoleh sanksi akademik dan dicabut gelarnya.

Pekalongan, 22 Juni 2024

Yang menyatakan



MELFA GADIS YULIANI PUTRI
NIM. 1217018

NOTA PEMBIMBING

Tarmidzi, M.S.I

Desa Larikan RT 06 RW 02 Kecamatan Doro Kabupaten Pekalongan 53191

Lamp : 2 (dua) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdri. Melfa Gadis Yuliani Putri

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah

c.q Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

di

PEKALONGAN

Assalammu 'alaikum wr.wb

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Melfa Gadis Yuliani Putri

NIM : 1217018

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera Pekalongan
(perspektif Fatwa DSN FATWA DSN NO. 27/DSN-
MUI/III/2002)

Dengan mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya saya sampaikan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum. Wr wb

Pekalongan, 31 Mei 2024
Pembimbing



Tarmidzi, M.S.I

NIP. 197802222023211006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Kampus 2 Jl. Pahlawan Km 5 Kajen Kab. Pekalongan , Telp. 082329346517
Website : fasya.uingstsur.ac.id | Email : fasya@uingstsur.ac.id

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan mengesahkan Skripsi atas nama:

Nama : **Meilia Risqiana**

NIM : **1119126**

Program Studi : **Hukum Keluarga Islam**

Judul Skripsi : **Cerai Gugat dan Pemenuhan Hak Anak pada Kalangan Tenaga Kerja Wanita (TKW) di Kecamatan Bandar Kabupaten Batang**

Telah diujikan pada hari Rabu, tanggal 17 Juli 2024 dan dinyatakan **LULUS**, serta telah disesuaikan dengan masukan dan saran dari penguji.

Pengesahan ini digunakan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Pembimbing

Dr. Ali Muhtarom, M.H.I.
NIP. 198504052019031007

Dewan Penguji

Penguji I

Khafid Abadi, M.H.I.
NIP. 198804282019031013

Penguji II

Luqman Haqiqi Amirulloh, S.H.I, M.H.
NIP. 199011182019031002



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB

Pedoman Transliterasi Arab-Latin digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Pedoman transliterasi yang merupakan hasil Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

Di bawah ini daftar huruf-huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Ja	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sa	S	Es
ش	Sya	SY	Es dan Ye
ص	Ša	Š	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍat	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di

			bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	Apostrof Terbalik
ج	Ga	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi
ك	Ka	K	Ka
ل	La	L	El
م	Ma	M	Em
ن	Na	N	En
و	Wa	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti halnya vocal bahasa Indonesia, terdiri atas vocal tunggal atau monoftong dan vocal ganda atau diftong. Vokal bahasa Arab tunggal yang karakternya berupa karakter atau vocal, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fathah	A	A
إ	Kasrah	I	I
أ	Dammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya merupakan gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَيّ	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أوّ	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
تَا سَيّ	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
يِي	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
وُو	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

4. Ta Marbūṭah

Ta marbutah memiliki dua transliterasi, yaitu: ta marbutah yang hidup atau berstatus fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah (t). meskipun dia marbutah yang mati berstatus sukun maka transliterasinya adalah (h)

Jika ta marbutah akhir kata diikuti dengan kata sandang al- dan kedua kata itu dibaca terpisah, ta marbutah ditransliterasikan menjadi ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-aṭfāl*

الْمَدِينَةُ الْقَضَيْيَةُ : *al-madīnah al-fāḍīlah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*
نَجَّيْنَا : *najjainā*
الْحَقُّ : *al-ḥaqq*
الْحَجُّ : *al-ḥajj*
نُعَمُّ : *nu'ima*
عَدُوٌّ : *aduwwun*

Jika huruf ى ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah (ِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī).

Contoh:

عَلِيٌّ : *'Alī* (bukan *'Aliyy* atau *'Aly*)
عَرَبِيٌّ : *'Arabī* (bukan *'Arabiyy* atau *'Araby*)

6. Kata Sandang

Kata sandang diwakili oleh huruf alif lam ma'arifah dalam system penulisan bahasa Arab. Dalam panduan transliterasi ini, kata sandang ditransliterasikan seperti biasa, al-, diikuti huruf syamsiah dan huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata berikutnya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)
الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalah* (bukan *az-zalzalah*)
الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*
الْبِلَادُ : *al-bilādu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah sebagai apostrof (') hanya berlaku untuk hamzah di tengah dan di akhir kata. Namun, jika hamzah di awal kata tidak dilambangkan karena, dalam aksara Arab berbentuk alif. Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْعُ	: <i>al-nau'</i>
شَيْءٌ	: <i>syai'un</i>
أَمْرٌ	: <i>umirtu</i>

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau frasa bahasa Arab transliterasi adalah kata, istilah atau frasa yang tidak baku dalam bahasa Indonesia. Kata, ungkapan atau frasa umum yang menjadi bagian dari kosakata bahasa Indonesia atau yang sering ditulis dalam bahasa Indonesia tidak lagi ditulis dengan cara transliterasi di atas. Misalnya kata Qur'an dari (al-Qur'an), sunnah, hadist, khusus namun umum. Namun, jika kata-kata ini adalah bagian dari teks bahasa Arab, kata-kata tersebut harus sepenuhnya ditransliterasikan.

Contoh:

Fī zilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

Al-'Ibārāt Fī 'Umūm al-Lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab

9. Lafz al-Jalālah (الله)

Kata "Allah" didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau ditempatkan sebagai *muḍāf ilaih* (kalimat nominatif), diterjemahkan tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī raḥmatillāh*

10. Huruf Kapital

Meskipun dalam penulisan bahasa Arab tidak mengenal semua huruf kapital. Namun, transliterasi huruf-huruf tersebut mengikuti aturan kapitalisasi berdasarkan (EYD). Huruf kapital digunakan misalnya, untuk menulis huruf pertama nama seseorang (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama kalimat. Apabila nama seseorang didahului kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf pertama nama orang tersebut, bukan huruf pertama kata sandang. Jika pada awal kalimat, huruf A pada kata Sandang dikapitalisasi (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku

untuk huruf pertama judul referensi yang mendahului kata sandang al- dan bila ditulis dalam teks dan catatan reserensi (CK, DP, CDK dan DR). Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

*Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata
mubārakan Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur‘ān*

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs



PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung nabi Muhammad saw, semoga kita semua selalu mendapatkan syafaat beliau di dunia ini hingga diakhirat kelak.

Sebuah persembahan karya ini sebagai rasa cinta peneliti berikan kepada :

1. Bapak Prayitno Alm.Ibu Nur Fitriana, Kakak saya Depi Kenokowati, Kakak Ipar saya Yusuf serta Adik saya Dwiky Avlilyan Saputra. dan tak lupa tunangan saya Muhamad Rizkon sebagai *support system* terbaik selama ini.
2. Keluarga besar KSPPS BMT Bahtera Pekalongan terutama kepada Bapak Rizkon yang telah membantu saya dalam penelitian di BMT Bahtera Pekalongan untuk menyelesaikan skripsi saya .
3. Sahabat terbaik saya Lulu Nur Hidayah S.pd
4. Teman dekat saya, Irna Isnaeni, Ilma Hanifah, FatimatuZZahro, Eka Kurniyawati, Fanilia Sabela, Divya Hayatunnufus, Ike Nur Fauziah, S.H., , Liska Istiani, S.H., dan Nur Annissa Rosanti
5. Rekan Kerja saya di Telkom Datel Pematang dan PT Upaya Teknik yang telah Mensupport saya dalam menyelesaikan skripsi.

MOTTO

إِنَّ اللَّهَ كَرِيمٌ يُحِبُّ الْكَرَمَ وَمَعَالِيَ الْأَخْلَاقِ

“Sesungguhnya Allah Maha Pemurah menyukai kedermawanan dan akhlak yang mulia”
(HR. Bukhori, HR Muslim)



ABSTRAK

Melfa Gadis Yuliani Putri. 2024. PEMBIAYAAN PUGAR GRIYA DI BMT BAHTERA PEKALONGAN (PERSPEKTIF FATWA DSN). Skripsi. Program Studi/Fakultas: Hukum Ekonomi Syariah (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan Tahun 2024
Dosen Pembimbing : Tarmidzi,M.S.I

KSPPS BMT Bahtera Pekalongan memiliki beberapa produk pembiayaan, salah satunya adalah produk pembiayaan Pugar Griya. Produk pembiayaan Pugar Griya merupakan produk pembiayaan yang menggunakan lebih dari satu akad didalamnya, dan salah satu akad yang berada dalam pembiayaan Pugar Griya adalah akad Ijarah. Penelitian ini bertujuan untuk: 1) mengetahui praktik perjanjian pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera pekalongan. 2) mengetahui pembiayaan Pugar Griya di BMT Bahtera Pekalongan dalam perspektif Fatwa DSN MUI No 27/DSN-MUI/III/2002.

Jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum empiris atau penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif yang mana sumber data didapatkan dengan dua sumber yakni primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan karyawan serta anggota BMT Bahtera Pekalongan dan sekunder yang diperoleh melalui analisis literasi yang bersumber dari skripsi, tesis, jurnal, buku-buku, dan karya ilmiah. Teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa produk pembiayaan Pugar Griya menggunakan tiga akad yaitu akad murabahah pada awal perjanjian, akad wakalah digunakan saat pembelian material dan akad ijarah pada saat berjalannya angsuran pembiayaan Pugar Griya. Akad ijarah yang digunakan dalam produk pembiayaan Pugar Griya adalah Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) merupakan akad sewa, kepemilikan manfaat suatu barang dalam kurun waktu tertentu. Dengan perjanjian berpindahnya kepemilikan barang tersebut diakhir akad atau setelah dilunasinya hak-hak pemberi sewa.

Kata Kunci : Ijarah, Pugar Griya, Ijarah Mutahiyah bittamlik

ABSTRACT

Melfa Gadis Yuliani Putri. 2024. *FINANCING OF PUGAR GRIYA AT BMT BAHTERA PEKALONGAN (FATWA DSN PERSPECTIVE)*.

Thesis. Study Program/Faculty: Sharia Economic Law (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan in 2024

Supervising lecturer : Tarmidzi,M.S.I

KSPPS BMT Bahtera Pekalongan has several financing products, one of which is the Pugar Griya financing product. Pugar Griya financing products are financing products that use more than one contract in it, and one of the contracts that is in Pugar Griya financing is the Ijarah contract. This study aims to: 1) find out the practice of restoration financing agreements at BMT Bahtera Pekalongan. 2) knowing the financing of Pugar Griya at BMT Bahtera Pekalongan in the perspective of Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002.

This type of research is empirical legal research or field research with a qualitative approach where the data source is obtained from two sources, namely primary obtained from the results of interviews with employees and members of BMT Bahtera Pekalongan and secondary obtained through literacy analysis sourced from theses, theses, journals, books, and scientific papers. The data collection technique of this research uses interviews, observations, and documentation.

The results of the study show that Pugar Griya financing products use three contracts, namely the murabahah contract at the beginning of the agreement, the wakalah contract used during the purchase of materials and the ijarah contract at the time of the Pugar Griya financing installment. The ijarah contract used in Pugar Griya financing products is Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) is a lease contract, the ownership of the benefits of an item for a certain period of time. With an agreement to transfer ownership of the goods at the end of the contract or after the payment of the lessor's rights.

Keywords : Ijarah, Pugar Griya, Ijarah Mutahiyah bittamlik

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung nabi Muhammad saw, semoga kita semua selalu mendapatkan syafaat beliau tidak hanya di akhirat kelak namun juga di dunia ini.

Skripsi yang berjudul “Pembiayaan Pugar Griya di BMT Bahtera Pekalongan (perspektif DSN)” penulis menyadari bahwa karya tulis ini dapat terselesaikan atas ridho dari Allah swt serta atas bimbingan dan motivasi dari berbagai pihak. Maka, penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan permohonan maaf atas kesalahan atau kekurangan dalam proses menyelesaikan skripsi ini terutama kepada dosen pembimbing yang sangat sabar dalam setiap proses. Semoga Allah swt senantiasa memberikan kesehatan, keberkahan, serta kebahagiaan dunia akhirat kepada beliau. Dan tak lupa kami sampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag., selaku Rektor UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan
2. Bapak Dr. Akhmad Jalaludin, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
3. Bapak Tarmidzi, M.S.I selaku ketua progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN K.H ABDURRAHMAN WAHID Pekalongan.
4. Bapak Tarmidzi, M.S.I selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktunya dengan sabar serta memberikan arahan, masukan, bimbingan, dan motivasi hingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian ini.
5. Bapak Tarmidzi, M.S.I selaku Dosen wali studi yang selalu memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis selama masa studi

6. Seluruh Dosen Fakultas Syariah UIN K.H ABDURRAHMAN WAHID Pekalongan, yang telah memberikan ilmu
7. Dosen dan staff UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan
8. Segenap civitas akademik UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan yang memberikan pelayanan dengan baik.

Peneliti menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, peneliti berharap masukan saran dan kritik yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Peneliti ucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk orang lain.

Pemalang, 22 Juni 2024

Penulis



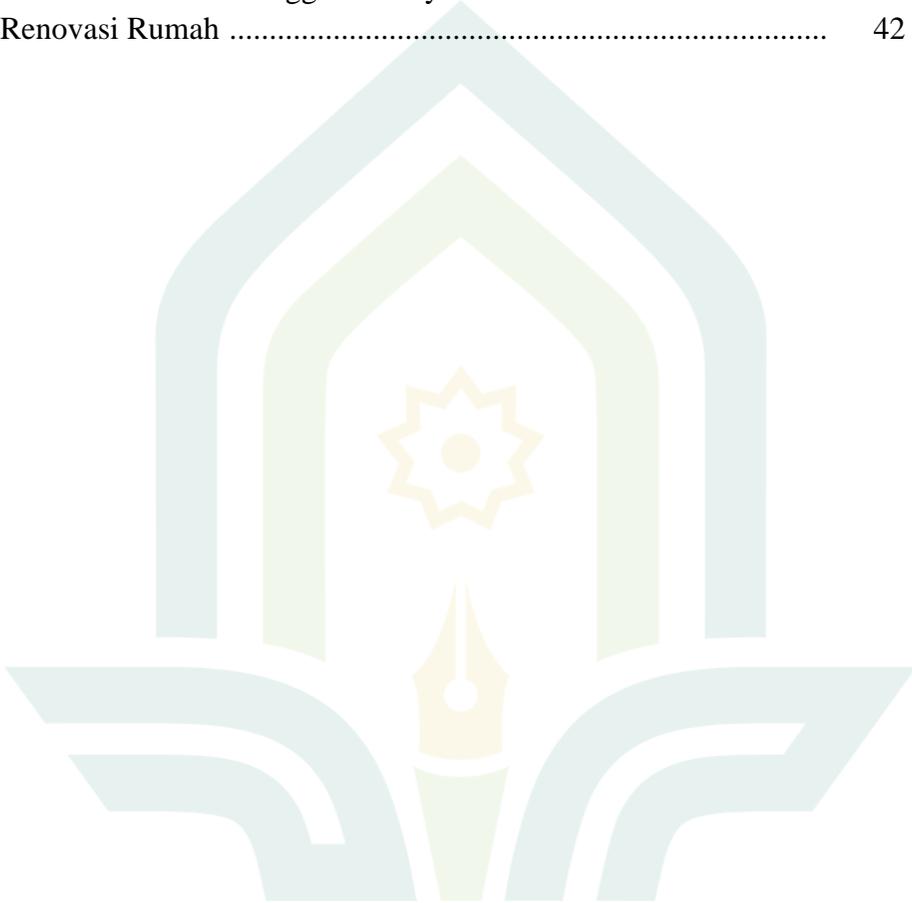
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB	v
PERSEMBAHAN	xi
MOTTO	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
KATA PENGANTAR	xv
DAFTAR ISI	xvii
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	2
C. Tujuan Penelitian.....	2
D. Kajian Pustaka.....	3
E. Metode Penelitian	14
1. Jenis Penelitian	14
2. Lokasi Penelitian	14
3. Sumber Data	14
4. Teknik Pengumpulan Data	14
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II LANDASAN TEORI	17
A. Pembiayaan	17
B. Ijarah.....	17
1. Pengertian Ijarah	17
2. Dasar Hukum Ijarah.....	19
3 Rukun Ijarah.....	20
4 Jenis – Jenis Ijarah	22
5 Akibat Hukum Akad Ijarah Para Pihak.....	22
6. Berakhirnya Akad Al-ijarah.....	23
C. Fatwa DSN-MUI NO : 09/DSN-MUI/IV/2000	

Tentang Ijarah	23
D. Murabaha	25
E. Wakalah.....	26
BAB III GAMBARAN UMUM IJARAH MULTIJASA DI BMT	
A. Sejarah dan Profil BMT Bahtera Pekalongan	29
1. Sejarah Berdiri.....	29
2. Visi dan Misi	30
3. Struktur Organisasi.....	31
4. Produk BMT Bahtera Pekalongan.....	32
B. Hasil Wawancara di BMT Bahtera Pekalongan.....	36
C. Implementasi Pugar Griya di BMT Bahtera Pekalongan	39
BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PUGAR GRIYA DI BMT BAHTERA PEKALONGAN (PERPSEKTIF KHES DAN FATWA DSN	43
A. Praktik Perjanjian Pembiayaan Pugar Griya di BMT Bahtera Pekalongan	43
B. Analisis Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah	46
BAB V PENUTUP	49
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

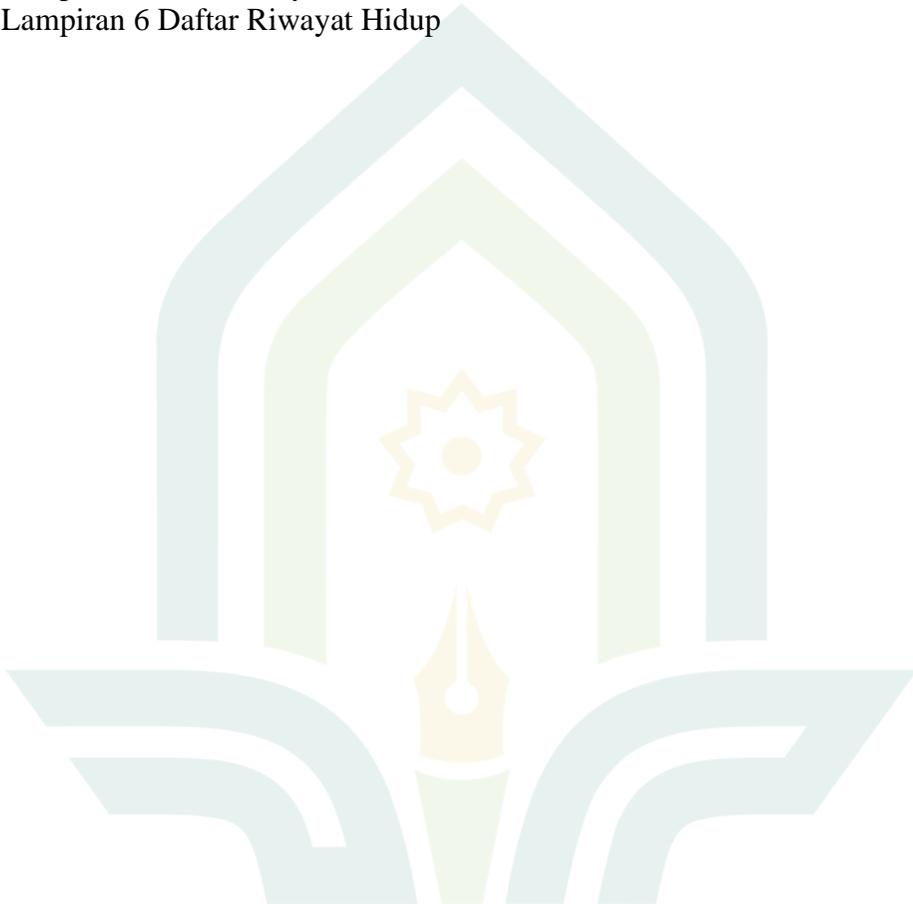
DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kriteria Pihak BMT dan Nasabah	15
Tabel 3.2 Rencana Anggaran Biaya Finishing Rumah.....	40
Tabel 3.3 Rencana Anggaran Biaya Tambahan Pembelian Material Renovasi Rumah	42



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Ijin Penelitian
- Lampiran 2 Pedoman Observasi
- Lampiran 3 Instrumen Wawancara
- Lampiran 4 Dokumentasi
- Lampiran 5 Surat Pernyataan
- Lampiran 6 Daftar Riwayat Hidup



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

KSPPS Bahtera Pekalongan merupakan lembaga keuangan yang memperkenalkan ekonomi kerakyatan dengan berbasis pada ekonomi syariah. BMT Bahtera Pekalongan menyediakan sarana mediasi keuangan antara warga muslim yang memiliki kelebihan liquiditas dengan warga muslim lainnya yang kekurangan liquiditas, dan untuk memecahkan persoalan kebutuhan akan permodalan umat Islam golongan lemah serta menyediakan sarana penyimpanan dana yang aman dengan sistem bagi hasil.

BMT Bahtera Pekalongan memiliki beberapa produk pembiayaan, salah satu dari produk di BMT Bahtera Pekalongan adalah Pembiayaan Pugar Griya. Pugar griya adalah pembiayaan untuk mewujudkan rumah impian untuk membentuk keluarga “SAMARA” (Sakinah Mawadah Warohmah). Produk pembiayaan pugar griya dalam peroperasiannya menggunakan prinsip ijarah (sewa), KSPPS BMT Bahtera memberikan pembiayaan untuk renovasi rumah untuk mewujudkan hunian lebih indah dan menentramkan. Produk ini lumayan diminati oleh nasabah karena keunggulannya yaitu, aman dari unsur ribawi dan sesuai prinsip syariah.¹ Produk pembiayaan Pugar Griya dalam pratiknya menggunakan lebih dari satu akad.

Salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan Pugar Griya adalah akad ijarah. Menurut Fatwa Majelis Ulama Indonesia yang tercantum dalam Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000, akad ijarah merupakan perjanjian pemindahan manfaat atau hak guna suatu barang atau jasa dalam kurun

¹ BMT Bahtera Pekalongan. “Produk Pembiayaan Pugar Griya: Pekalongan” Diakses pada 10 Agustus Desember 2021
<https://www.bmtbahtera.com/produk/pembiayaan/pugar-griya>

waktu tertentu. Dalam akad ini, pihak BMT Bahtera Pekalongan harus menyediakan barang atau jasa yang disewakan, sementara anggota mempunyai kewajiban untuk membayar sewa/upah dan menjaga keutuhan barang sesuai kontrak.

Pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera Pekalongan menjadi fokus pada penelitian ini, karena peneliti tertatik untuk mengetahui bagaimana cara pengelolaan yang dilakukan oleh pihak BMT Bahtera Pekalongan dalam melangsungkan perjanjian akad Ijarah untuk pembiayaan pugar griya tersebut, dan apakah telah sesuai dengan fatwa DSN.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik perjanjian pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera Pekalongan ?
2. Bagaimana pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera Pekalongan dalam perspektif Fatwa DSN MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui praktik perjanjian pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera pekalongan.
- b. Untuk mengetahui pembiayaan Pugar Griya di BMT Bahtera Pekalongan dalam perspektif Fatwa DSN MUI No 27/DSN-MUI/III/2002

2. Kegunaan Penelitian

a. Secara Teoritis

- 1). Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan rujukan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan tetang dalam bidang hukum ekonomi syariah.
- 2). Penelitian ini diharapkan bermanfaat dan berguna untuk menambah ilmu pengetahuan dan pustaka keIslaman terutama dalam bidang muamalah khususnya pengetahuan yang berhubungan dengan praktik akad ijarah.

- 3). Penelitian ini diharapkan dapat berguna menjadi bahan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya.
- b. Secara Praktis
- 1.) Bagi BMT dapat dijadikan sebagai catatan ataupun masukan agar tetap melaksanakan praktik akad ijarah sesuai dengan prinsip syariah.
 - 2.) Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam memilih untuk mengajukan pembiayaan tersebut

D. Kajian Pustaka

1. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Penelitian oleh Alvin Nawal Syarof (2023) dengan judul Hukum Multiakad Imbt (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) Dan Kontroversi Atas Pemahamannya; Analisis Fatwa Dsn Mui (Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia) No: 27/Dsn-Mui/Iii/2002. Berdasarkan pada hasil penelitian yang dilakukan, maka multi akad IMBT bukan termasuk kedalam multi akad yang dilarang, dan telah ditegaskan bahwa pelaksanaan dari multi akad imbt bukan multi akad yang digabung secara pelaksanaannya. Melainkan dua akad yang terpisah pelaksanaannya oleh wa'ad.²

Penelitian oleh Muhamad Alwi (2022) dengan judul "Implementasi Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Kamar Hotel Pada Hotel Syariah Al-Jayri Medan" berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa implementasi akad ijarah dalam praktik sewa-menyewa kamar hotel syariah al-jayri medan sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI karena sudah memenuhi rukun dan syarat ijarah, sudah

² Alvin Nawal Syarof, Hukum Multiakad Imbt (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) Dan Kontroversi Atas Pemahamannya; Analisis Fatwa Dsn Mui (Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia) No: 27/Dsn-Mui/Iii/2002, Skripsi, UIN Syarif Hidayattullah, 2023

memenuhi standart kriteria dari hotel syariah, menyediakan fasilitas untuk beribadah, menyediakan makanan yang halal, adanya lembaga dewan pengawas syariah yang bertugas mengawasi jalannya operasional hotel, melakukan penyeleksian costumer menggunakan pakaian yang sopan, menggunakan jasa lembaga keuangan syariah dan tidak melanggar aturan-aturan yang di tetapkan fatwa DSN-MUI.³

Dewi khasanah (2016) dengan judul penelitian Praktik Akad Ijarah Pada Pembayaran Multijasa d BMT Amanah Wongon Perpsektif Hukum Ekonomi Syariah. Hasil dari penelitian ini adalah Dalam pelaksanaan akad, seharusnya pihak penyedia jasa (obyek sewa) dengan BMT Amanah harus saling mengetahui dan bekerjasama, sedangkan dalam pelaksanaan akad ijarah pembiayaan multijasa di BMT Amanah Wangon, pihak rumah sakit atau sekolah yang menjadi penyedia obyek sewa tidak menjalin kerjasama dengan BMT Amanah Wangon dan juga tidak mengetahui bahwa dalam transaksinya ada pihak BMT Amanah yang ikut terlibat dalam pembayaran tagihan nasabah.⁴

Mutawazin (Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo) Volume 2, Nomor 1, April 2021 yang berjudul "PENERAPAN AKAD IJARAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN BANK SYARIAH". Hasil dari jurnal ini adalah Produk Pembiayaan Umroh pada Bank Syariah ini melibatkan akad ijarah pada transaksinya, yang dimana ini sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad ijarah berbeda dengan transaksi jual-beli yang didalamnya ada hutang piutang dikarenakan sifatnya temporal, sedangkan jual-beli sifatnya

³ Muhamad Alwi, Implementasi Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Kamar Hotel Pada Hotel Syariah Al-Jayri Medan, Skripsi, UIN Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022

⁴ Dewi Khasanah, Skripsi "*penelitian Praktik Akad Ijarah Pada Pembayaran Multojasa d BMT Amanah Angon Perpsektif Hukum Ekonomi Syariah*"(Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2016)

permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang. Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama' bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Diperkuat dengan 3 dasar hukum Al-Qur'an, Al-Hadits dan Ijma' maka hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar hukum diatas, dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain selalu dan saling terikat.⁵

Hasil dari penelitian jurnal ini berbeda dengan penelitian yang akan penulis teliti untuk mengetahui praktik akad ijarah dan perjanjian pembiayaan ijarah di BMT Bahtera Pekalongan dalam perspektif fatwa DSN MUI NO. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah.

Dari empat penelitian terdahulu yang relevan mempunyai posisi riset yang berbeda-beda dengan penelitian yang akan penulis teliti. Penelitian yang akan penulis teliti fokus kepada praktik akad ijarah di BMT Bahtera Pekalongan dan perjanjian pembiayaan ijarah di BMT Bahtera Pekalongan dalam perspektif fatwa DSN MUI NO. 27/DSN-MUI/III/2002.

2. Kerangka Teori

a. Ijarah

1) Pengertian Ijarah

Ijarah secara etimologis adalah *mashdar* dari kata *ajara-ya'jiru*, yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi suatu pekerjaan. Menurut M.Rawas Qal'aji, *ijarah* berasal dari kalimat *اجارة-ياجر-اجر* jamaknya *اجر* yang berarti *لعمل على الجزاء* (sesuatu yang engkau berikan kepada orang lain berupa upah dalam

⁵ Mutawazin, Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah, Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo, Vol 2, no. 1, April 2021

pekerjaan). Sedangkan secara terminologi menurut fatwa DSN-MUI bahwa akad ijarah adalah akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat suatu barang (objek) yang dibolehkan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*), tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang tersebut (Dewan Syariah Nasional).⁶

Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, ijarah adalah sewa-menyewa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Ijarah dapat juga diartikan dengan *lease contract* dan *makhire contract* oleh sebab itu, ijarah dalam konteks perbankan syariah adalah suatu *lease contract*. *Lease contract* merupakan suatu lembaga keuangan yang menyewakan peralatan baik dalam bentuk sebuah bangunan, maupun barang-barang seperti mesin, pesawat terbang, dan lainnya.

Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul Fiqh Syafi'i, berpendapat bahwa ijarah berarti upah-mengupah. Hal ini terlihat ketika beliau menjelaskan rukun dan syarat mengupah, yaitu *mu'jir* dan *musta'fir* (yang memberi upah dan menerima upah), sedangkan Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah karya Sayyid Sabiq makna dengan sewa- menyewa. Dari kedua buku tersebut terdapat perbedaan terjemahan kata ijarah dari bahasa arab ke dalam bahasa Indonesia. Antara sewa dan upah juga ada perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti Seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti, para karyawan bekerja di pabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam

⁶ Annisa Eka Rahayu dan Neneng Nurhasanah, *Kontruksi Akad Ijarah pada DSN MUI Tentang Pembiayaan Multijasa*, jurnal LAA MAISYIR, Volume 7, Nomor 1, Juni 2020

seminggu. Dalam bahasa Arab upah dan sewa disebut Ijarah.⁷

2) Rukun Ijarah

Berdasarkan pendapat para Jumbuh ulama, Rukun ijarah ada empat diantaranya ialah :

a) Orang yang berakad (*Aqid*)

Orang yang melakukan akad ijarah ada dua orang yaitu *Mu'jir* ialah: orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Dan *Musta'jir* ialah : orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Bagi *Mu'jir* dan *Musta'jir*, pertama : harus mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan, kedua: berakal maksudnya ialah : orang yang dapat membedakan baik dan buruk.

b) *Sighat* Akad

Mu'jir dan *Musta'jir*, Yaitu melakukan ijab dan qabul ialah : Ungkapan, pernyataan dan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dalam mengadakan akad ijarah. Sedangkan *qobul* ialah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya ijab. Syarat-syaratnya sama dengan syarat ijab dan qabul pada jual beli, hanya saja ijab dan qabul dalam ijarah harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

c) Upah (*Ujroh*)

Ujroh yaitu diberikan kepada *musta'jir* atas

⁷ A.zulkarnaen, Skripsi “Penerapan Akad Ijarah Pada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BTM Bimu Lampung Dalam Prespektif Hukum Islam”, (UIN Raden Intan Lampung:Lampung,2020), hlm.12-13

jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*. Dengan syarat, sebagai berikut:

- (1) Jumlahnya diketahui secara jelas dan detail.
- (2) Pegawai yang mendapatkan gaji khusus dari pemerintah
- (3) Penyerahan uang harus bersamaan dengan penerimaan

d) Manfaat

Salah satu cara untuk mengetahui ma'qud alaih (barang) ialah : "menjelaskan manfaatnya, jangka waktu dan jenis pekerjaan". Semua hal yang berkaitan dengan harta benda boleh diakadkan ijarah, dengan ketentuan memenuhi persyaratan dibawah ini :

- (1) Dalam ijarah harta benda dapat dimanfaatkan secara langsung dan harta bendanya tidak cacat yang dapat berdampak terhadap fungsinya. Jika harta benda masih dalam penguasaan pihak lain, bukan oleh pihak keduanya, maka tidak diperbolehkan dalam akad ijarah.
- (2) Pemilik memberitahukan secara jelas tentang kualitas barang dan tidak ada yang disembunyikan tentang keadaan barang tersebut.
- (3) Harta benda yang akan dijadikan objek ijarah haruslah harta benda yang bersifat *istimali*, yaitu harta benda yang sudah digunakan berulang kali tetapi tidak berdampak kerusakan zat. Sedangkan harta benda yang bersifat *istihlaki* ialah : harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karna pemakaian. Seperti makanan, buku tulis, tidak sah ijarah diatasnya.
- (4) Manfaat dari Objek ijarah tidak bertentangan dengan Hukum islam. seperti menyewakan tempat untuk melakukan maksiat.

- (5) Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda, seperti: sewa sepeda untuk dikendarai, sewa warung untuk usaha dan lain-lain. Tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang sifatnya tidak langsung. Seperti, sewa-menyewa ternak untuk diambil susunya, keturunannya, telurnya, atau sewa pohon Duren untuk diambil buahnya.⁸

3) Jenis-jenis Ijarah

Dilihat dari sisi obyeknya, maka akad ijarah dibagi menjadi dua yaitu :

- a). Ijarah manfaat (*Al-Ijarah ala al-manfa'ah*), contohnya seperti kendaraan, pakaian, rumah, dll. Dalam hal ini *mu'jir* memiliki benda-benda tertentu dan *musta'jir* membutuhkan benda tersebut sehingga terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, dimana *mu'jir* mendapatkan imbalan dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.
- b). Ijarah yang bersifat pekerjaan (*Al-Ijarah ala Al-a'mal*), dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang memiliki keahlian, tenaga, jasa dan sebagainya, sedangkan *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan memberikan imbalan tertentu, dalam artian *mu'jir* mendapat upah (*ujrah*) atas jasa yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapat tenaga atau jasa dari *mu'jir*.

4) Akibat Hukum Akad Ijarah Terhadap Para Pihak

Akibat hukum dari ijarah yang shahih adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi *musta'jir*

⁸ Akhmad Farroh Hasan, "*Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer*", UIN-Maliki Press:Malang, 2018), hlm. 53-55

(penyewa), dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi mu'jir (yang menyewakan). Hal ini karena akad ijarah adalah akad *mu'awadhah*, yang disebut dengan jual beli manfaat. Dalam *ijarah fasidah*, apabila *musta'jir* telah menggunakan barang yang disewa maka ia wajib membayar uang sewa yang berlaku (*ujratul mitsli*). Menurut Hanafiah, kewajiban membayar *ujratul mitsli* berlaku apabila rusaknya akad ijarah tersebut karena syarat yang *fasid*, bukan karena ketidakjelasan harga, atau tidak menyebutkan jenis pekerjaannya. Dalam hal ijarah fasidah karena dua hal disebutkan terakhir ini, maka upah atau uang sewa harus dibayar penuh. Menurut Imam Zufar dan Syafi'i, dalam *ijarah fasidah*, upah atau uang sewa harus dibayar penuh, seperti halnya dalam jual beli.⁹

5) Berakhirnya Akad al-Ijarah

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *al-ijarah* akan berakhir jika:

- a). Obyek musnah atau hilang
- b). Batas waktu yang sudah disepakati para pihak dalam akad al- ijarah telah berakhir. Apabila yang disewakan itu jasa, maka ia berhak menerima upahnya, dan apabila yang disewakan itu rumah maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya. Kedua hal ini disepakati oleh semua ulama fiqh.
- c). Menurut ulama Hanafiyah, jika salah seorang yang telah melakukan akad kemudian wafat, karena menurut mereka akad *al-ijarah* tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, *al-ijarah* tidak batal meskipun seseorang yang berakad telah wafat, karena manfaat menurut mereka, boleh diwariskan.

⁹ H. Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, "Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer", K-Media:Yogyakarta, 2020, hlm. 145

d). Apabila ada udzur pada salah satu pihak.¹⁰

3. Fatwa DSN-MUI NO: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Ijarah

Pertama : Ketentuan Umum

Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
2. Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua : Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik

1. Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga : 1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika Terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan

¹⁰ Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah", jurnal tahkim, Vol. XIV, No. 1, Juni 2018

melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹¹

4. Murabahah

1. Pengertian

Murabahah adalah penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang dan kemudian terjadi negosiasi keuntungan yang akhirnya disepakati kedua belah pihak. Pada prinsipnya, kerelaan kedua belah pihak merupakan unsur yang penting dalam proses murabahah. Murabahah juga dapat diartikan akad jual beli atas barang tertentu, yaitu penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian Murâbahah, pihak penjual membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh pembeli.¹²

2. Rukun dan Syarat

- a. Pihak yang berakad
- b. Objek yang diakadkan
- c. Tujuan akad
- d. Akad

3. Prinsip Pembiayaan Murabahah

Prinsip-prinsip yang terdapat dalam pembiayaan Murabahah mencakup hal-hal sebagai berikut :

- a. Pembiayaan Murabahah dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya

¹¹ Fatwa DSN MUI NO.27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

¹² Prihantono, "Akad Murâbahah Dan Permasalahannya Dalam Penerapan Di Lembaga Keuangan Syariah", Jurnal Al-Maslahah Vol. 14 No. 2, Oktober 2018

maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi.

- b. Pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan.
- c. Saat penyusunan perjanjian Pembiayaan Murabahah, Bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Obyek Pembiayaan kepada Nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas Obyek Pembiayaan yang akan diperjualbelikan.
- d. Dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah harus tertera dengan jelas bahwa Bank menjual Obyek Pembiayaan kepada Nasabah dengan Harga Jual yang terdiri atas Harga Perolehan dan Margin.
- e. Harga Perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan Bank untuk memiliki Obyek Pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh Bank.
- f. Biaya-biaya yang terkait langsung yang dapat diperhitungkan ke dalam penetapan Harga Perolehan antara lain biaya pengiriman dan biaya yang dikeluarkan oleh Bank dalam rangka memelihara dan/atau meningkatkan nilai barang.
- g. Nasabah sebagai Pembeli berjanji untuk membayar Harga Jual yang disepakati atas Obyek Pembiayaan secara cicil atau tunai kepada Bank pada jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan konseptuan. Fokus dari penelitian ini adalah praktik perjanjian pembiayaan ijarah untuk pembiayaan pugar griya.

2. Lokasi Penelitian.

Penelitian ini dilaksanakan di BMT Bahtera Pekalongan.

3. Sumber Data

a. Sumber data primer

Data primer merupakan jenis data yang dikumpulkan oleh peneliti langsung dari sumber utama. Peneliti akan membuat beberapa pertanyaan yang akan dijawab oleh pihak BMT Bahtera Pekalongan dan nasabah BMT Bahtera Pekalongan untuk dikumpulkan menjadi data primer. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan karyawan BMT Bahtera Pekalongan, dan nasabah.

b. Sumber data sekunder

Data sekunder diperoleh melalui analisis literasi yang bersumber dari skripsi, tesis, jurnal, buku-buku, literatur, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui deskriptif dan tanya jawab secara tatap muka antara peneliti dan narasumber. Pada metode wawancara ini penulis akan melakukan wawancara kepada karyawan BMT Bahtera Pekalongan, dan Anggota BMT Bahtera Pekalongan. Wawancara ini digunakan untuk mendapatkan informasi tentang praktik perjanjian pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera Pekalongan dan perjanjian akad pada pembiayaan Pugar Griya di BMT Bahtera Pekalongan dalam perspektif Fatwa DSN. Anggota sebagai informan dalam penelitian dipilih dengan Teknik purposiv sampling (membuat kriteria) yaitu nasabah akan dipilih dari beberapa faktor

seperti berapa lama menjadi nasabah, tempat tinggal nasabah, dan lain sebagainya. Berikut adalah daftar kriteria pihak BMT dan Nasabah yang penulis teliti pada BMT Bahtera Pekalongan.

Tabel 1.1 Kriteria Pihak BMT dan Nasabah

No.	PIHAK BMT	PIHAK NASABAH
1.	Menjadi nasabah BMT Bahtera	Nasabah BMT Bahtera
2.	Tempat tinggal nasabah (terdekat dengan BMT didaerah tersebut)	Tempat tinggal dekat BMT
3.	Menyetujui persyaratan dari pihak BMT	Setuju dengan Persyaratan BMT

Sumber : Wawancara dengan Staff BMT Bahtera Pekalongan¹³

b. Dokumentasi

Suatu cara yang akan digunakan untuk mendapatkan data dan informasi dalam bentuk gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung peneliti seperti jurnal, tesis, buku-buku, skripsi, dan lain sebagainya.

c. Analisis Data

Teknis analisis dalam penelitian ini menggunakan Analisis Deskriptif, yaitu suatu penelitian dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah, dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada.

F. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN. merupakan bab pertama dari karya tulis yang berisi jawaban apa dan mengapa penelitian itu perlu dilakukan. Penjelasan : Bagian ini memberikan gambaran

¹³ Wawancara dengan Staff BMT Bahtera Pekalongan

mengenai topik penelitian yang hendak disajikan. Oleh karena itu, pada bab pendahuluan memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, serta sistematika pembahasan.

BAB II AKAD IJARAH DALAM FATWA DSN MUI.

Konsepsi ijarah terdiri dari penjelasan mengenai akad Ijarah, rukun Ijarah, jenis-jenis Ijarah, akibat hukum akad Ijarah terhadap para pihak, berakhirnya akad Ijarah, dan fatwa DSN-MUI tentang Ijarah.

BAB III. GAMBARAN IJARAH DI BMT BAHTERA.

Bab ini berisi tentang hasil penelitian di BMT Bahtera Pekalongan mengenai sejarah berdirinya, visi dan misi, struktur organisasi, bidang usaha, dan produk-produk yang ditawarkan (akad ijarah untuk pembiayaan pugar griya).

BAB IV. ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PUGAR GRIYA DI BMT BAHTERA PEKALONGAN (PERSPEKTIF FATWA DSN) Bab ini berisi tentang pembahasan mengenai rumusan masalah yaitu praktik perjanjian pembiayaan di BMT Bahtera Pekalonga dan perjanjian pembiayaan akad ijarah pada pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera Pekalongan dalam perspektif Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2000.

BAB V. PENUTUP. Bab terakhir berisi simpulan, saran-saran atau rekomendasi. Simpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam penelitian yang telah dijabarkan maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut :

1. Produk pembiayaan Pugar Griya di BMT Bahtera Pekalongan merupakan sebuah pembiayaan untuk membantu merenovasi rumah menggunakan tiga akad yaitu akad murabahah pada awal perjanjian, akad wakalah digunakan saat pembelian material dan akad ijarah pada saat berjalannya angsuran pembiayaan Pugar Griya. Akad murabahah digunakan untuk pembelian bahan material yang diwakalahkan kepada anggota, karena pihak BMT Bahtera tidak bisa membelanjakan materialnya. Sedangkan berlangsungnya akad ijarah ketika anggota melakukan angsuran pembiayaan tersebut pada saat rumah telah selesai ataupun dalam proses renovasi. Seperti yang penulis ketahui bahwa akad ijarah adalah akad sewa menyewa dengan objek suatu benda. Dalam pembiayaan Pugar Griya yang menjadi objek sewa adalah rumah yang direnovasi.
2. Setelah dilakukan penelitian maka Praktik pembiayaan pugar griya di BMT Bahtera Pekalongan dengan menggunakan akad ijarah telah sesuai dengan fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah. Kemudian Akad ijarah yang digunakan dalam produk pembiayaan Pugar Griya adalah Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) merupakan akad sewa, kepemilikan manfaat suatu barang dalam kurun waktu tertentu. Dengan perjanjian berpindahinya kepemilikan barang tersebut diakhir akad atau setelah dilunasinya hak-hak pemberi sewa.

B. Saran

1. Bagi pihak KSPPS BMT Bahtera Pekalongan dapat menjalankan kegiatan operasionalnya berdasarkan dengan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang menjadi landasan operasional dan menjadi rujukan yang mengikat akad pembiayaan di lembaga keuangan syari'ah. Jika dalam praktik di lapangan dianggap tidak efektif atau sulit untuk dilaksanakan, maka saran penulis KSPPS BMT Bahtera Pekalongan harus mencari jalan alternatif yang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam muamalah.
2. Bagi anggota maupun calon anggota KSPPS BMT Bahtera Pekalongan hendaknya harus menanyakan dan memahami dengan jelas segala sesuatu yang berkaitan dengan produk pembiayaan yang akan diajukan dan digunakan agar tidak terjadi kesalahan dalam menjalankan suatu akad perjanjian. Jika dalam suatu perjanjian pembiayaan anggota merasa berkeberatan dengan aturan ataupun ketentuan yang berkaitan dengan produk pembiayaan yang akan digunakan maka katakanlah dan lakukan negosiasi agar tercapai kesepakatan yang seimbang sehingga tidak ada pihak yang dirugikan



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Akhmad Farroh Hasan. *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer*, UIN-Maliki Press:Malang, 2018, hlm. 53-55
- Andi Intan Cahyadi, *fiqh muamalah*, UIN Alauddin :makasar , 2013, hal.104
- Binti Nur Asiyah, *Manajemen Prmbiayaan Bank Syariah Pendekatan Praktis*, (Kalimedia : Yogyakarta, 2019), hlm.1
- H. Syaikhu, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: K-Media, 2020.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011, hlm. 12
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) hlm. 69-70
- Zulkifli Rusby, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Pusat Kajian Pendidikan Islam FAI UIR : Pekanbaru, 2017), hlm. 9

B. JURNAL

- Annisa Eka Rahayu dan Neneng Nurhasanah, *Kontruksi Akad Ijarah pada DSN MUI Tentang Pembiayaan Multijasa*, jurnal LAA MAISYIR, Volume 7, Nomor 1, Juni 2020
- Bagus Ahmadi “Akad Bay Ijarah dan Wadiah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)” Jurnal Episteme, Vol, 7, No 2, Desember 2012
- Diky Faqih Maulana, Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah, Jurnal Muslim Heritage,

Volume.6 No, 1 Juni 2021

Hamsah Hudafi dan Ahmad Budi Lakuanine, *Penerapan Akad Ijarah dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah*. Jurnal Mutawazin, Vol 2, Nomor 1, 2021

Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2002) hlm. 20

Lucky Nugroho, "Akad Murabahah". Jurnal Febi Vol.

Nanda Suryadi, Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, Ijarah dan Rasio Non Performing Financing Terhadap Profitabilitas Pt Bank Bri Syariah Tbk, Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance, Volume. 5 No, 1 Mei 2022

Prihantono, "Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Penerapan Di Lembaga Keuangan Syariah", Jurnal Al-Maslahah Vol. 14 No. 2, Oktober 2018

Rosita Tehuayo, *Sewa Menyewa (ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*, jurnal tahkim, Vol. XIV, No. 1, Juni 2018

Wilopo Cahyo Figur Satrio, *Prinsip Timbulnya Perikatan dalam Perjanjian Jual Beli Berbasis Syariah*, jurnal NOTARIUS, Volume 13 Nomor 1 (2020)

C. SKRIPSI

A.zulkarnaen, *Penerapan Akad Ijarah Pada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BTM Bimu Lampung Dalam Prespektif Hukum Islam*, Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020.

Alvin Nawal Syarof, *Hukum Multiakad Imbt (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) Dan Kontroversi Atas Pemahamannya; Analisis Fatwa Dsn Mui (Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia) No: 27/Dsn-Mui/Iii/2002*, Skripsi, UIN Syarif Hidayattullah, 2023

Fitri Handayani, *Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Artha Amanah Ummat Ungaran,*

Muhamad Alwi, *Implementasi Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Kamar Hotel Pada Hotel Syariah Al-Jayri Medan, Skripsi, UIN Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022*

D. FATWA

Fatwa Dewan Syariah Nasional N0.27/DSN-MUI/III/2002, tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

E. INTERNET

BMT Bahtera Pekalongan. “Sejarah BMT Bahtera Pekalongan” Diakses pada 12 Desember 2022
<https://www.bmtbahtera.com/ar/profil/sejarah>

BMT Bahtera Pekalongan. “Visi & Misi BMT Bahtera Pekalongan” Diakses pada 12 Desember 2023. [KSPPS BMT Bahtera - Visi & Misi](#)

Brosur Produk Pembiayaan di BMT Bahtera Pekalongan

BMT Bahtera Pekalongan. “Safira Umroh.” Diakses pada 12 Desember 2022,
<https://bmtbahtera.com/produk/simpanan/safira-umroh226,740,333>

BMT Bahtera Pekalongan “Pembiayaan Pugar Griya” diakses pada 12 Desember 2022
[KSPPS BMT Bahtera - Pugar Griya](#)

F. WAWANCARA

Dokumentasi dari KSPPS BMT Bahtera Pekalongan, dikutip tanggal

Hasil wawancara dengan bapak Rizkon selaku Koordinator pembiayaan di BMT Bahtera Pekalongan . Wawancara tanggal 19 Februari 2023

Hasil wawancara dengan bapak Alimin selaku manager BMT Bahtera Pekalongan. Wawancara tanggal 19 Februari 2023

Hasil wawancara dengan Khusnalibah, selaku Marketing Funding di BMT Bahtera Pekalongan. Wawancara tanggal 19 Februari 2023

Hasil wawancara dengan bapak Ahmad, selaku anggota pembiayaan Pugar Griya. Wawancara tanggal 1 November 2023

Hasil wawancara dengan ibu Ida, selaku anggota pembiayaan Pugar Griya. Wawancara tanggal 5 November 2023





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
PERPUSTAKAAN

Jalan Pahlawan Km. 5 Rowolaku Kajen Kab. Pekalongan Kode Pos 51161
www.perpustakaan.uingusdur.ac.id email: perpustakaan@uingusdur.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Melfa Gadis Yuliani Putri
NIM : 1217018
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : melfaputri8@gmail.com
No. Hp : 082137877017

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Tugas Akhir Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

PEMBIAYAAN PUGAR GRIYA DI BMT BAHTERA PEKALONGAN (PERSPEKTIF FATWA DSN NO. 27/DSN-MUI/III/2002)

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

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan.



Gadis Yuliani Putri
NIM. 1217018

NB : Harap diisi, ditempel meterai dan ditandatangani
Kemudian diformat pdf dan dimasukkan dalam file softcopy /CD