

The Application of the Ijarah Contract in the Ownership of Motor Vehicles at Sharia Financing Institutions (PT. Mandiri Utama Finance Syariah) Jember Branch Based on DSN-MUI Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000

Muhammad Syafi'i

Universitas Muhammadiyah Jember. Jember. Indonesia

muhammad.syafii@unmuhjember.ac.id

Siti Khayisatuzahro Nur

Universitas Muhammadiyah Jember. Jember. Indonesia

sitikhayisatuzahro.nur@unmuhjember.ac.id

Received: May 9, 2025, Revised: June 23, 2025

Accepted: June 24, 2025, Published: July 5, 2025

Abstract: *The economic growth of a country can be said to be developing, one of the indicators is seen from how fast the economic activities or mobility of its people are. Things that can support the economic activities of the community are supported by adequate vehicles. The large number of motor vehicle ownership is supported by the increasing purchasing power of the community and the ease of purchasing motor vehicles through financial institutions, such as the Sharia Finance Institution, namely PT. Mandiri Utama Finance (MUF), which has a branch office in the city of Jember. The focus of the discussion in this study is how the application of the Ijarah contract at the Mandiri Utama Finance Syariah institution is adjusted to the DSN-MUI Fatwa standard No.9 / DSN-MUI / IV / 2000. This study focuses more on the practice of the ijarah contract at the Mandiri Utama Finance Syariah Jember Institution. This type of research is qualitative with a qualitative descriptive approach, data collection using interview methods, documentation and observation. While the validity of the data uses the observation consistency technique. The results of the study show that most of the procedures for implementing the Ijarah contract are in accordance with the DSN-MUI FATWA, although they had to be temporarily closed because there was one point regarding the determination of ujroh which was not in accordance with the DSN-MUI FATWA standard.*

Keywords: *Ijarah, DSN-MUI Fatwa, MUF.*

Abstrak: *Pertumbuhan ekonomi suatu negara bisa dikatakan berkembang salah satu indikatornya dilihat seberapa pesat kegiatan atau mobilitas ekonomi masyarakatnya. Hal yang dapat menunjang kegiatan ekonomi masyarakat adalah dengan didukung kendaraan yang memadai. Banyaknya kepemilikan kendaraan bermotor ini didukung dengan meningkatnya daya beli masyarakat dan dimudahkannya pembelian kendaraan bermotor melalui lembaga keuangan, seperti Lembaga finance Syariah yaitu PT. Mandiri Utama Finance (MUF), yang memiliki kantor cabang dikota*

Jember. Titik fokus pembahasan pada penelitian ini adalah bagaimana penerapan akad Ijarah pada lembaga Mandiri Utama Finance Syariah yang disesuaikan dengan standart Fatwa DSN-MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000. Penelitian ini lebih memfokuskan pada praktik akad ijarah yang ada pada Lembaga Mandiri Utama Finance Syariah Jember. Jenis penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif kualitatif, pengumpulan data dengan metode wawancara, dokumentasi dan observasi. Sedangkan keabsahan datanya menggunakan Teknik keajekan pengamatan. Hasil dari penelitian, bahwa sebagian besar prosedur penerapan akad Ijarah sudah sesuai dengan FATWA DSN-MUI meskipun harus ditutup sementara dikarenakan ada satu point dalam hal penentuan ujroh dan status kepemilikan barang yang belum sesuai dengan standart FATWA DSN-MUI.

Kata Kunci: *Ijarah, Fatwa DSN-MUI, MUF*

A. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk muslim terbesar di dunia. Hal ini, didukung pula dengan perkembangan ekonomi Syariah di Indonesia baik dari segi literasi, inklusi, asset, jumlah lembaga keuangan Syariah baik bank dan non-bank yang semakin lama semakin mengalami perkembangan yang pesat. Pada tahun 2023 pertumbuhan asset keuangan Syariah mengalami perkembangan pesat dengan total asset sebesar 1.481 triliun rupiah dengan komposisi pasar modal Syariah sebesar 60%, perbankan Syariah sebesar 33% dan sektor IKNB sebesar 7%¹. Industri Keuangan Non-Bank (IKNB) merupakan lembaga keuangan syariah selain jenis perbankan, yang salah satunya termasuk lembaga Pembiayaan Syariah. Lembaga Pembiayaan Syariah merupakan lembaga keuangan Syariah yang memiliki banyak produk, seperti produk Syariah dengan akad Murabahah, Ijarah, Rahn serta produk Syariah lainnya.

Akad Ijarah adalah akad untuk memperjual belikan manfaat dari suatu barang, benda atau lainnya. Artinya yang diperjual belikan bukanlah wujud dari benda tersebut, akan tetapi manfaat dari benda tersebut². Akad Ijarah juga digunakan dalam pembiayaan Syariah khususnya dalam kepemilikan kendaraan bermotor yang tentunya didasarkan pada prinsip Syariah. Banyaknya kepemilikan kendaraan bermotor di Indonesia tentunya didukung dengan meningkatnya pendapatan dan keberadaan lembaga pembiayaan dalam pengadaan unit kendaraan bermotor. Salah satu lembaga pembiayaan Syariah yang ada adalah PT. Mandiri Utama Finance (MUF), yang merupakan anak perusahaan dari PT. Bank Mandiri (Persero) yang berdiri pada tanggal 21 Januari 2015 dan terdaftar serta diawasi oleh OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dengan Nomor 29/POJK.05/2014.³ MUF Syariah merupakan unit usaha dari PT. Mandiri Utama Finance yang mengeluarkan produk Syariah seperti produk pembiayaan dengan akad

¹ Ghina Sakinah, Rahmatina A Kasri, and Nurkholis Nurkholis, "Islamic Finance and Indonesia's Economy: An Empirical Analysis," *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam* 8, no. 1 (2022): 47–59

² Ira Febriliana and Mila Diana, "Konsep Dan Implementasi Akad Ijarah Dan Akad Wadiah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Keadaban* 3, no. 2 (2021): 36–45.

³ <https://www.muf.co.id/sejarah-perusahaan/>

Murabahah, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, Ijarah dan Musyarakah Mutanaqishah serta akad yang lain yang tentunya berdasarkan prinsip Syariah serta prinsip lain yang tidak bertentangan dengan syariat islam. Akad ijarah merupakan salah satu akad yang ada pada perusahaan tersebut. Dengan dasar hukum yang disebutkan dalam Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 dan disebutkan juga dalam PBI No.10/16/PBI/2008

Pada penelitian ini fokus pembahasan adalah menjelaskan bagaimana praktik akad Ijarah pada Lembaga Pembiayaan di Mandiri Utama Finance (MUF) Syariah cabang Jember berjalan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI. Ada beberapa penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya, akan tetapi yang paling banyak dalam praktik pembiayaan kendaraan bermotor dengan menggunakan akad Murabahah, sedangkan akad Ijarah jarang sekali. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Hendra dan lainnya, dengan judul “Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada Perusahaan Leasing dalam Perspektif Fikih Muamalah: Studi Kasus PT. Adira Finance”. Hasil dari penelitian ini menjelaskan praktik akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada PT. Adira Finance sudah sesuai dengan fiqih muamalah, akan tetapi yang problem dalam hal penagihan atau penyelesaian kredit macet yang cenderung kurang pas⁴. Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Nita Septiana dan lainnya dengan judul “Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor iB Masalah Di PT. Bank BJB Syariah KCP Cikampek”. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa ketika nasabah ingin mengajukan pembiayaan pembelian kendaraan bermotor, pihak nasabah harus memiliki tabungan serta membayar uang muka sebesar 30% dan sisanya dicicil sesuai dengan kontrak akad, dengan menggunakan akad Murabahah.⁵ Letak posisi dan perbedaan antara penelitian yang dilakukan dengan penelitian sebelumnya adalah terletak pada akad. Pada umumnya akad pembiayaan

⁴ Hendra Hendra et al., “Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Pada Perusahaan Leasing Dalam Perspektif Fikih Muamalah: Studi Kasus PT. Adira Finance,” *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 6, no. 3 (2023): 2952–65

⁵ Nita Septiana, Lita Anis Setya, and Siti Rohmat, “Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor iB Masalah Di PT. Bank BJB Syariah KCP Cikampek,” *JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)* 1, no. 2 (2021): 13–30

Syariah untuk pembelian kendaraan bermotor biasanya menggunakan akad Murabahah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik. Sedangkan pada penelitian yang peneliti lakukan adalah pembiayaan Syariah dengan menggunakan akad ijarah yang cenderung jarang digunakan dalam pembiayaan pembelian kendaraan bermotor. Serta yang menjadi tolak ukur dengan menggunakan standart Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000.

Berdasarkan paparan diatas peneliti berencana akan melakukan penelitian pada PT. Mandiri Utama Finance (MUF) cabang jember dengan topik penelitian tentang akad Ijarah pada praktik MUF Syariah, dengan judul penelitian: Penerapan Akad Ijarah Dalam Kepemilikan Kendaraan Bermotor Pada Lembaga Pembiayaan Syariah (PT. Mandiri Utama Finance Syariah) Cabang Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Dengan pokok permasalahan tersebut antara lain: Pertama. Apakah bentuk aplikasi produk akad ijarah pada PT. MUF Syariah Cabang Jember sesuai dengan Fatwa DSN-MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000. Kedua. Apa saja kelebihan dan kelemahan akad Ijarah pada PT. MUF Syariah Cabang Jember?

B. Kajian Pustaka

Konsep dan Dasar Hukum Akad Ijarah

Pengertian akad Ijarah secara Bahasa artinya Bai' Al-Manafi' (jual beli manfaat), Atau ajr (perbuatan), ujroh (upah atau imbalan). Sedangkan arti secara istilah dijelaskan akad ijarah adalah akad yang memindahkan atas kepemilikan hak barang dengan jangka waktu dan ujroh atau upah yang jelas. Penjelasan yang lain menyebutkan bahwa akad ijarah adalah akad perikatan diantara dua orang yang memiliki tujuan mengambil manfaat dari barang orang lain dengan cara membayar ujroh atau upah sesuai dengan kesepakatan dan kerelaan diantara keduanya dengan ketentuan dan syarat yang telah ditetapkan

Disamping itu dijelaskan pula bahwa akad ijarah adalah akad transaksi ekonomi yang memberikan hak milik atas sebuah manfaat barang dengan waktu tertentu serta dengan imbalan yang tidak bersumber dari manfaatnya. Penjelasan lain dari akad

ijarah dijelaskan pula oleh pemikiran kalangan ulama seperti Sayyid Sabiq menjelaskan bahwa akad ijarah adalah akad transaksi ekonomi untuk mengambil manfaat dengan cara mengantinya. Sedangkan menurut ulama' Syafi'iyah menjelaskan bahwa akad ijarah adalah akad suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu dengan hukum mubah serta boleh mengambil pengganti dari manfaat tersebut . senada dengan pandangan tersebut, kalangan ulama Hanafiyah menjelaskan bahwa akad ijarah adalah akad dengan mengambil manfaat dengan imbalan mengeluarkan harta. Begitu pula Ulama' Malikiyah menjelaskan akad Ijarah adalah memberikan hak milik atas manfaat suatu barang dengan hukum mubah ditentukan dengan masa tertentu serta mengeluarkan imbalan berupa harta diluar dari manfaat barang. Adapun menurut cendikiawan muslim Indonesia, Syafi'I Antonio menjelaskan bahwa akad ijarah adalah kepindahan hak gunas atas barang atau jasa tanpa adanya kepindahan hak kepemilikan atas barang tersebut.

Dasar hukum dari akad ijarah disamping disebutkan dalam Al-Quran dan Hadis nabi Muhammad SAW sebagai landasan utama, disebutkan pula dalam Hukum Positif dan Fatwa DSN-MUI. Dalam konteks hukum positif akad ijarah dijelaskan dalam:

1. Dijelaskan dalam Undang-Undang No. 10 tahun 1998 bentuk perubahan dari Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang dijelaskan dalam pasal I ayat 13 tentang prinsip-prinsip Syariah.
2. Dijelaskan dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah, yang dijelaskan dalam pasal I ayat 25. Isi dari pasal tersebut menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana, tagihan atau bentuk lain yang serupa dengan itu seperti transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau dalam bentuk sewa-beli dalam bentuk akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik.
3. Disebutkan pula dalam PBI No.10/16/PBI/2008, yang menjelaskan bahwa kegiatan dengan prinsip Syariah salah satunya dengan kegiatan penyaluran dana

berupa pembiayaan dengan akad Syariah seperti akad Mudharabah, Musyarakah, Salam, Istishna', Ijarah serta Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

4. Fatwa DSN-MUI. Akad Ijarah disebutkan dalam Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000, tentang akad Ijarah dengan syarat, rukun, prinsip dan ketentuan berdasarkan konsep Syariah.
5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK). Otoritas Jasa Keuangan atau disebut OJK merupakan lembaga yang dibentuk oleh pemerintah dengan tujuan atau fungsi utama adalah mengawasi semua aktivitas lembaga keuangan. Berkaitan dengan akad ijarah, OJK bertugas melegitimasi produk yang sudah disahkan oleh Fatwa DSN-MUI. Regulasi untuk akad Ijarah disebutkan dalam POJK Nomor 36 tahun 2015.

Aplikasi Akad Ijarah Pada Lembaga Keuangan Syariah

Dalam praktiknya akad ijarah bisa diaplikasikan ditengah masyarakat atau bisa pula diaplikasikan pada lembaga keuangan Syariah. Pada masyarakat umum contoh akad ijarah adalah adanya transaksi sewa barang seperti kendaraan atau barang lain, sewa rumah, tanah dan lain sebagainya, yang mana obyek dari akad ijarah haruslah memberikan manfaat yang disesuaikan dan dibenarkan berdasarkan Syariah. Kedua, akad ijarah bisa pula diaplikasikan pada lembaga keuangan Syariah berdasarkan akad perjanjian atau produk akad pada lembaga keuangan tersebut.

Adapun bentuk-bentuk akad ijarah pada lembaga keuangan Syariah, *pertama* Financial lease merupakan bentuk sewa-menyewa dengan jangka waktu yang sangat Panjang, dan memungkinkan pihak yang menyewakan melakukan amortisasi terhadap nilai asset atau harga dari barang sewa. Atau Bahasa lain financial lease merupakan akad ijarah dimana pihak nasabah bisa dimungkinkan untuk memiliki barang sewa ketika sudah selesai jatuh tempo pembayaran. *Kedua*, Financing lease. Adalah akad yang murni jaminan, atau dalam hal pembiayaan, barang atau anggunan murni sebagai jaminan dari pembiayaan yang dilakukan. *Ketiga*, Operating Lease yakni Akad penyewaan dengan bentuk pengalihan manfaat dari asset kepada pihak penyewa. Yang

mana hak milik barang masih tetap ada pada pihak yang menyewakan dengan memberikan imbalan berupa ujroh atau ongkos sewa.

Sistem Pembayaran Akad Ijarah

Sistem pembayaran atau ujarah pada akad ijarah dibagi menjadi dua, *Pertama* sistem pembayaran dengan *model Contigent to Performance*. Yaitu model pembayaran sewa atau upah dengan menggunakan standart ukur kinerja atau performa. Seperti contoh apk Andi akan memberikan upah sebesar Rp. 500.000., bagi seseorang yang dapat menemukan tasnya yang hilang diparkiran. Model seperti merupakan ongkos sewa atau ujroh dalam satu kerja. *Kedua* Sistem pembayaran dengan model *Not Contigent to Performance*, yaitu sistem sewa yang tidak menggunakan standart ukur berdasarkan kinerja, akan tetapi menggunakan standart ukur satuan, seperti harian, mingguan, bulanan, biji, pack atau satuan lain yang bisa diukur dan memiliki satuan hitung. Seperti contoh pak Andi menyewa mobil dalam satu harinya sebesar Rp. 250.000 dan berlaku kelipatannya. Ini merupakan sistem pembayaran dengan menggunakan akad ijarah yang lumrah atau bisa digunakan dikalangan masyarakat, bisa menggunakan standart ukur berdasarkan kinerja atau bisa pula dengan menggunakan standart ukur yang memiliki satuan.

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian pada penelitian ini adalah kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah proses penelitian yang didasarkan pada persepsi suatu fenomena dengan pendekatan yang menghasilkan Analisa deskriptif, yaitu Analisa dengan menghasilkan data yang akurat serta diteliti secara sistematis.⁶ Lokasi Penelitian akan dilakukan dikantor cabang PT. Mandiri Utama Finance Syariah cabang Jember, dengan Alamat Jl. Panjaitan No.114 - 116, Gumuk Kerang, Sumbersari, Kec. Sumbersari, Kabupaten Jember, Jawa Timur 68121. Subyek

⁶ Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian*, 1st ed. (Bantul, Yogyakarta: Penerbit KBM Indonesia, 2022).

dari penelitian ini adalah dari pihak PT. MUF seperti pihak Kepala Devisi Syariah beserta bagian marketing dari produk Syariah.

Data penelitian diperoleh dengan menggunakan beberapa metode. Antara lain: pertama, wawancara secara mendalam, yaitu dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada informan dengan menggunakan media teknologi yang ada. Kedua, dengan observasi, yaitu melakukan pengamatan dan pengindraan secara langsung dilapangan. Ketiga, dengan dokumentasi. Baik berupa surat, foto, surat, arsip, jurnal, buku harian serta catatan yang lainnya.⁷ Setelah data-data terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah peneliti melakukan proses Analisa data, dengan beberapa tahapan. Antara lain: melakukan reduksi data, penyajian data dan yang terakhir menarik kesimpulan.⁸ Tahapan berikutnya peneliti melakukan langkah keabsahan data. Teknik keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik ketekunan atau keajegan pengamatan. Yang dimaksud dengan teknik keajegan pengamatan adalah mencari secara konsisten interpretasi dengan berbagai cara dalam kaitan dengan proses analisis yang konstan atau tentative.

D. Hasil dan Pembahasan

Profil dan Produk dari PT. Mandiri Utama Finance (MUF).

Mandiri Utama Finance atau yang dikenal dengan MUF adalah salah satu perusahaan yang bergerak dibidang pembiayaan khususnya pada bidang otomotif. PT. MUF merupakan anak perusahaan dari perbankan milik BUMN yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Berdiri pada tanggal 21 Januari 2015, dengan izin operasional berdasarkan SK Otoritas Jasa Keuangan (OJK) nomor 29/POJK.05/2014. PT. Mandiri Utama Finance (MUF) didirikan khusus untuk

⁷ Fenny Rita Fiantika dkk., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, ed. Yuliarti Novita, PT. Global Eksekutif Teknologi, Ist ed. (Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi, 2022).

⁸ Abdul Fattah Nasution, *METODE PENELITIAN KUALITATIF*, Harfa Creative, Ist ed., vol. cetakan I (Bandung: CV. Harfa Creative, 2023)

melayani pembiayaan dalam pembelian kendaraan bermotor, baik kondisi baru ataupun bekas. Baik berupa kendaraan motor atau mobil. Dengan beberapa keunggulan seperti produk pembiayaan yang beragam dan Margin yang murah dan kompetitif

Jaringan layanan yang tersebar luas yang disupport oleh jaringan MUF dan bank Mandiri sendiri.⁹ Sesuai dengan keunggulan dari PT. Mandiri Utama Finance yaitu memiliki beragam produk, yang antara lain:

- 1) Produk Pembiayaan. Adalah produk pembiayaan yang diperuntukkan pembelian kendaraan bermotor baik bekas atau baru dengan metode pembayaran cicil atau sistem kredit, dengan angsuran yang murah dan kompetitif.
- 2) MUF Online Autoshow. Adalah layanan dengan akses yang mudah. Artinya layanan pembelian atau pengajuan kredit yang dilakukan secara online sehingga memudahkan bagi nasabah. Nasabah bisa langsung mengunjungi laman showroom kendaraan secara online sehingga nasabah bisa melihat produknya secara online bahkan nasabah juga dapat menghitung simulasi pembiayaan, membaca persyaratan pengajuan serta promo-promo yang ditawarkan oleh pihak PT. MUF.
- 3) MUF online Syariah, adalah produk layanan pembiayaan dalam pembelian motor atau mobil dengan menggunakan akad Syariah. Produk ini bekerjasama dengan pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) dalam hal pembiayaannya.
- 4) MUF Dana adalah produk pembiayaan multiguna dengan menggunakan BPKB sebagai jaminan dalam pengajuan pembiayaan.¹⁰

⁹ Dimas Herliandis Shodiqin Muhammad Syafi'i, "APLIKASI AKAD MURABAHAH PRODUK PEMBIAYAAN SYARIAH KENDARAAN BERMOTOR PADA PT. MANDIRI UTAMA FINANCE (MUF) CABANG JEMBER BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000," *LAN TABUR : JURNAL EKONOMI SYARIAH* 5, no. 2 (2024): 254–72.

¹⁰ Muhammad Syafi'i, *Op.Cit* 267

Aplikasi Akad Ijarah pada PT. MUF Jember.

a. Produk Syariah pada PT. Mandiri Utama Finance (MUF)

PT. Mandiri Utama Finance merupakan salah satu lembaga pembiayaan yang ada di kota Jember yang memiliki produk pembiayaan dengan akan konvensional dan Syariah. Pembiayaan tersebut bisa berupa pembelian kendaraan bermotor baik yang kondisi baru ataupun bekas. Dan ada juga produk pembiayaan multiguna dengan anggunan yang sudah ditetapkan. Berdasarkan data hasil wawancara dengan bapak Budi Cahyono selaku kepala marketing Syariah menjelaskan bahwa terdapat dua produk akad Syariah pada PT. MUF Syariah cabang Jember. Yang pertama, produk dengan akad Murabahah. Kedua produk dengan akad Ijarah. Namun produk dengan akad Ijarah pada PT. Mandiri Utama Finance (MUF) Jember, sementara masih dipending setelah tiga bulan berjalan mulai bulan Juni sampai Agustus tahun 2024, karena praktiknya masih dalam kajian oleh pihak DPS hingga saat ini, sampai menunggu benar-benar diperbolehkan oleh pihak DPS.

b. Prosedur Pengajuan Akad Ijarah pada PT. Mandiri Utama Finance (MUF)

Prosedur pengajuan pembiayaan akad ijarah pada PT. MUF sama seperti umumnya pada produk Syariah yang lain. Namun yang membedakan pada prosedur ini salah satunya pihak nasabah harus memiliki tabungan atau rekening pada Bank Syariah Indonesia (BSI). Berdasarkan hasil penelitian dijelaskan bahwa prosedur dalam pengajuan pembiayaan dengan akad Ijarah dibagi kedalam tiga tahap. Pertama, tahap pengumpulan berkas-berkas seperti foto copy KTP, kartu keluarga, NPWP, pajak bumi bangunan dan berkas lain yang dianggap penting oleh pihak PT. Mandiri Utama Finance. Hal yang terpenting pada tahap pengumpulan berkas ini adalah, pihak nasabah harus memiliki atau buka buku rekening Bank Syariah Indonesia (BSI), karena dalam sistem pembayaran angsuran akan menggunakan rekening tersebut. Lebih lengkapnya syarat berkas yang dikumpulkan disajikan pada gambar berikut:

DOKUMEN	Individu	Perusahaan
Fotokopi KTP pemohon + pasangan (jika sudah menikah)	✓	
Fotokopi KTP Komisaris dan Direksi		✓
Fotokopi Kartu Keluarga	✓	
Fotokopi NPWP	✓	
Fotokopi NPWP Perusahaan		✓
Fotokopi PBB minimal 2 (dua) tahun terakhir	✓	
Bukti pembayaran listrik minimal 6 (enam) bulan terakhir	✓	
Bukti kepemilikan rumah	✓	
Bukti penghasilan	✓	
Rekening koran minimal 3 (tiga) bulan sebelumnya	✓	
Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan (TDP)		✓
Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)		✓
Fotokopi SPPT terakhir		✓
Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan dan Perubahannya		✓
Fotokopi Akta Pengesahan Kementerian Hukum dan HAM		✓

Gambar I. Berkas Pengajuan Pembiayaan Akad Ijarah

Tahapan kedua, yaitu tahapan survey. Dan ketiga tahap penandatanganan kontrak akad ijarah. Pada tahap penandatanganan kontrak akad, ada hal yang berbeda pada produk akad ini. Yaitu dalam hal anggunan harus menggunakan anggunan atas nama pribadi nasabah, khusus untuk akad ijarah.

c. Bentuk Kontrak akad Ijarah pada PT. MUF

Setelah tahapan pengumpulan berkas, hal yang dilakukan oleh pihak PT. Mandiri Utama Finance adalah melakukan tahapan survey kepihak nasabah. Hal ini dilakukan untuk menganalisa mengenai keberadaan nasabah dan kemampuan nasabah secara ekonomidan lainnya, jika hasil survey memutuskan untuk bisa dilanjutkan, maka tahapan berikutnya adalah tahapan penandatanganan kontrak perjanjian akad ijarah. Berdasarkan hasil interview dijelaskan bahwa setelah tim survey melakukan Analisa dilapangan dan hasilnya memutuskan untuk dilanjutkan, maka bisa dilanjutkan dalam tanda tangan kontrak akad yang dilengkapi dengan anggunan atas nama pribadi dari nasabah.

d. Mekanisme Penghitungan Ujroh pada Akad Ijarah

Dalam setiap produk pembiayaan pada semua lembaga keuangan pastinya ada perhitungan mengenai profit atau keuntungan yang didapatkan oleh pihak lembaga keuangan Syariah, khususnya pada PT. Mandiri Utama Finance. Pada PT. MUF Jember produk pembiayaan dengan akad ijarah juga terdapat perhitngan mengenai

keuntungan. Berdasarkan hasil penelitian yang kami dapat dijelaskan bahwa untuk ujroh atau keuntungan yang diambil oleh PT. Mandiri Utama Finance Jember sebesar 20% pada semua skema tempo pinjaman dan ditambah dengan biaya admin, biaya akuisisi sebesar 1% dan biaya fiducia. Dengan penjelasan tabel berikut:

2. Pricing Multijasa Syariah dengan jaminan Kendaraan Mobil																												
Tenor	12	24	36	48																								
Margin (Eff Rate Eq.)	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%																								
Biaya Administrasi	3,000,000																											
Biaya Akuisisi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%																								
Minimal Pokok Pembiayaan	20,000,000																											
Maksimal Pokok Pembiayaan	500,000,000																											
Asuransi	Minimal TLO																											
Biaya Fiducia	Min. 115.000 (Sesuai Ketentuan OJK)																											
Maksimal FTV	<table><tr><th>Tipe Kendaraan</th><th>Kategori Kendaraan</th><th>Nasabah baru</th><th>RO/AO</th></tr><tr><td rowspan="3">Passenger</td><td>A</td><td>85%</td><td>90%</td></tr><tr><td>B</td><td>80%</td><td>85%</td></tr><tr><td>C</td><td>75%</td><td>80%</td></tr><tr><td rowspan="3">Komersil</td><td>A</td><td>75%</td><td>80%</td></tr><tr><td>B</td><td>70%</td><td>75%</td></tr><tr><td>C</td><td>65%</td><td>70%</td></tr></table>				Tipe Kendaraan	Kategori Kendaraan	Nasabah baru	RO/AO	Passenger	A	85%	90%	B	80%	85%	C	75%	80%	Komersil	A	75%	80%	B	70%	75%	C	65%	70%
Tipe Kendaraan	Kategori Kendaraan	Nasabah baru	RO/AO																									
Passenger	A	85%	90%																									
	B	80%	85%																									
	C	75%	80%																									
Komersil	A	75%	80%																									
	B	70%	75%																									
	C	65%	70%																									

Ketentuan Lain:

- Penurunan margin pembiayaan 0,1% sampai dengan 0,5% **wajib** mendapatkan persetujuan sampai dengan level Marketing Manager
- Penurunan margin pembiayaan >0,5% **wajib** mengajukan proposal penyimpangan sampai dengan level Business Relationship Syariah Division Head
- Penggunaan Asuransi TLO **wajib** mendapatkan persetujuan dari Business Relationship Syariah Division Head

Gambar 2. Besaran Ujroh dan lainnya

Berdasarkan tabel diatas dijelaskan bahwa untuk keuntungan atau ujroh yang ditentukan oleh pihak PT. Mandiri Utama Finance sebesar 20% pada semua tempo pembiayaan, adapun negoisasi atau tawar menawar mengenai besaran ujroh berdasarkan standart yang ditentukan. Disamping besaran ujroh, juga ada penetapam biaya admin, biaya akuisisi serta biaya fiducia.

e. Mekanisme Penggunaan Jaminan atau Anggunan pada Produk Ijarah

Penggunaan anggunan atau jaminan pada setiap akad pembiayaan merupakan hal yang biasa dilakukan. Hal ini sebagai bentuk komitmen bagi nasabah terhadap pembiayaan yang dilakukan. Namun dalam pembiayaan dengan akad ijarah, ada hal yang beda dan bersifat keharusan. Pada pembiayaan dengan akad Ijarah, pihak PT. MUF Jember memiliki kebijakan dalam hal penggunaan anggunan, harus menggunakan jaminan atas nama pribadi, atau asetnya atas nama pemohon sendiri.

Hal ini yang sedikit membedakan mengenai syarat atas pengajuan pembiayaan yang berbeda dengan akad Syariah yang lainnya.

f. Proses Penanggulangan Kredit Macet pada Produk Ijarah

Dalam hal masalah kredit macet pada produk pembiayaan akad Ijarah, yang berjalan selama tiga bulan lamanya hanya terdapat dua pengajuan dan belum menemukan kasus kredit macet. Mengingat singkatnya produk ijarah ini berjalan. Produk pembiayaan dengan akad ijarah merupakan salah satu produk Syariah yang ada pada PT. MUF Jember, yang katagorinya baru dan masih berjalan tiga bulan lamanya. Selama tiga bulan berlangsung terdapat dua nasabah yang mengambil produk ini, setelah itu produk ini harus ditutup dikarenakan masih dalam tahap kajian ulang oleh pihak dewan pengawas. Maka dari itu, selama dua bulan berlangsung belum ditemukan kasus terkait kredit macet pada produk ini. Namun bapak Budi menjelaskan bahwa penanganan kredit macet juga sama seperti dengan akad Syariah yang lainnya.

g. Produk Akad Ijarah pada PT MUF Jember dalam Pandangan Fatwa DSN-MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000.

Ketentuan berkaitan dengan praktik akad ijarah dijelaskan dalam Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000. Baik berkaitan dengan ketentuan umum dan ketentuan khususnya. Dari hasil penelitian yang sudah dilakukan dapat dijelaskan bahwa praktik akad ijarah pada PT. Mandiri Utama Finance (MUF) cabang Jember baik dalam segi rukun dan syarat, obyek akad ijarah, dan ketentuan lainnya sudah berjalan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI. Ketentuan tersebut antara lain: *pertama*, dalam hal pengajuan pembiayaan akad ijarah, pihak nasabah harus melengkapi beberapa berkas, seperti foto kopi KTP, kartu keluarga, NPWP dan berkas lain sesuai dengan tabel pengajuan. Dan yang paling penting dalam proses pengajuan ini, pihak nasabah harus memiliki buku rekening Bank Syariah Indonesia. Karena dalam hal pembayaran cicilan akan didebet langsung dari rekening BSI. *Kedua*, setelah pengumpulan berkas selesai dan dinyatakan layak untuk mendapatkan pembiayaan,

maka kedua belah pihak akan menandatangani kontrak akad Ijarah. *Ketiga*, dalam hal pengambilan ujroh atau keuntungan, metode yang digunakan dengan memo yang sudah disediakan oleh pihak PT. MUF Jember, dengan ketentuan besaran ujrohnya 20% pada setiap plafon dan tempo pembiayaan. Ditambah dengan biaya akuisi 1% dan biaya fiducia sebesar Rp. 115.000. *Keempat*, dalam hal jaminan atau anggunan pada akad Ijarah, khusus pada pembiayaan dengan akad Ijarah, maka anggunan yang dipakai haruslah anggunan dengan atas nama pihak nasabah sendiri bukan anggunan atas nama orang lain. *Keenam*, dalam hal penanganan kredit macet yang disesuaikan dengan akad Syariah pada produk PT. MUF Jember.

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilaksanakan dan dibandingkan dengan praktik berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000, dapat dijelaskan bahwa sebagian besar prosedur yang dijalankan sudah sesuai dengan ketentuan. Akan tetapi dalam hal konteks penentuan ujroh dan kepemilikan barang masih belum sesuai dengan standart Fatwa DSN-MUI. Seperti dalam hal penentuan besaran ujroh yang tergolong tinggi dan tidak ada pembeda ujroh pada jenis jatuh tempo. Dalam status kepemilikan barang sewa, juga masih belum sesuai dengan standart, karena jika PT. MUF jember menggunakan akad ijarah murni, maka barang sewa tidak boleh menjadi milik si nasabah, akan tetapi dikembalikan kepada pihak lembaga keuangan yang memberikan pinjaman. Maka dalam hal kepemilikan ini akad ijarah tidak sesuai dengan praktik pembiayaan dan harus dikaji ulang.

E. Simpulan

PT. Mandiri Utama Finance merupakan salah lembaga pembiayaan yang ada di kabupaten Jember, yang memiliki produk pembiayaan baik yang bersifat konvensional dan Syariah. Produk pembiayaan Syariah yang ada pada PT. Mandiri Utama Finance terdiri dari dua produk, yaitu dengan akad Murabahah dan Ijarah. Berdasarkan hasil penelitian yang didapatkan, dan dibandingkan dengan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Dalam praktiknya memang ada point yang tidak

sesuai dengan prosedur yang dikeluarkan oleh Fatwa DSN-MUI. Yaitu dalam hal penentuan ujroh dan status kepemilikan barang. Penggunaan akad Ijarah harusnya hanya sebatas menggunakan manfaat daripada barang sewa, bukan dengan memiliki barang sewa. Maka dari itu, akad ini sementara masih ditutup karena masih dalam tahapan kajian dalam menyesuaikan produk akadnya.

F. Daftar Pustaka

- Abdilah, Apdil, and Ahmadiah Rojali Jawab. "Ijarah Dan IMBT (Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik) Dan Implementasinya." *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 2, no. 11 (2023): 5472.
- Abdul Khaliq, Achmad Abu Bakar, Ruysdi Khalid. "Perspektif Al-Qur'an Terkait Ijarah (Sewa-Menyewa)." *Economos: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis* 5, no. 3 (2022): 212–18.
- Choirunnisak, Azka Amalia Jihad. "Ijarah Dalam Keuangan Islam." *Khabar (Jurnal Komunikasi Penyiaran Islam)* 2, no. 1 (2020): 57–83.
- Devianita, Devianita. "Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah." *MUTAWAZIN (Jurnal Ekonomi Syariah)* 2, no. 1 (2021): 43–55. <https://doi.org/10.54045/mutawazin.v2i1.236>.
- Edi Saputra Siregar. "Konsep Hukum Terhadap Ijarah (Sewa Menyewa)." *Journal of Islamic Law El Madani* 3, no. 2 (2024): 27–34. <http://journal.marwah-madani-riau.id/index.php/JILE/article/view/112%0Ahttp://journal.marwah-madani-riau.id/index.php/JILE/article/download/112/104>.
- Febriliana, Ira, and Mila Diana. "Konsep Dan Implementasi Akad Ijarah Dan Akad Wadiah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *Jurnal Keadaban* 3, no. 2 (2021): 36–45.
- Fenny Rita Fiantika dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edited by Yuliarti Novita. PT. Global Eksekutif Teknologi. 1st ed. Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi, 2022.
- Fitriani, Dara, and Nazaruddin Nazaruddin. "Ijarah Dalam Sistem Perbankan Syariah." *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law* 1, no. 1 (2022): 37–52. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.895>.
- Ghozali, Mohammad, M. Ali Zi Khafid, and Iza Hanifuddin. "Implementasi Fatwa DSN

MUI No.86/DSN-MUI/XII/2012.” *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 7, no. 3 (2022): 1138.

Hani, Umi. “Buku Ajar Fiqih Muamalah.” *UNiversitas Islam Negeri Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjary*, 2021, 158.

Hardiati, Neni, Fitriani, and Tia Kusmawati. “Akad Ijarah Dalam Perspektif Fuqaha Serta Relevansinya Terhadap Perkembangan Ekonomi.” *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 1, no. 9 (2024): 187–96.

Hendra, Hendra, Rafika Chudriana Putri, Sri Sudiarti, and Marliyah Marliyah. “Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Pada Perusahaan Leasing Dalam Perspektif Fikih Muamalah: Studi Kasus PT. Adira Finance.” *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 6, no. 3 (2023): 2952–65. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v6i3.4844>.

Jaih Mubarak, Khotibul Umam, Destri Budi Nugraheni, Veri Antoni, and Shandy Primandasetio, Kesumawati Syafei. *Ekonomi Syariah Bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata I*. 1st ed. Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia, 2021.

MH, Moh Said, Muhammad Tawwaf, and Syafiah Syafiah. “KONSEP AL-IJARAH PADA SISTEM SEWA MENYEWA Studi Pada Rumah Kos Di Kota Pekanbaru-Riau.” *Nusantara; Journal for Southeast Asian Islamic Studies* 16, no. 1 (2020): 40. <https://doi.org/10.24014/nusantara.v16i1.I0652>.

Muhammad Syafi'i, Dimas Herliandis Shodiqin. “Aplikasi Akad Murabahah Produk Pembiayaan Syariah Kendaraan Bermotor Pada PT. Mandiri Utama Finance (Muf) Cabang Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000.” *LAN TABUR: JURNAL EKONOMI SYARIAH* 5, no. 2 (2024): 254–72.

Nasution, Abdul Fattah. *Metode Penelitian Kualitatif. Harfa Creative*. 1st ed. Vol. cetakan I. Bandung: CV. Harfa Creative, 2023. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SI-STEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.

Sahir, Syafrida Hafni. *Metodologi Penelitian*. 1st ed. Bantul, Yogyakarta: Penerbit KBM Indonesia, 2022.

Sakinah, Ghina, Rahmatina A Kasri, and Nurkholis Nurkholis. “Islamic Finance and

- Indonesia's Economy: An Empirical Analysis." *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam* 8, no. 1 (2022): 47–59. <https://doi.org/10.20885/jeki.vol8.iss1.art4>.
- Sakti, Lanang, and Nadhira Wahyu Adityarani. "Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia." *Jurnal Fundamental Justice* 1, no. 2 (2020): 39–50. <https://doi.org/10.30812/fundamental.v1i2.900>.
- Salamah, Maulida. "Penerapan Akad Ijarah Dalam Bermuamalah." *Journal of Economics Business Ethic and Science Histories* 1, no. 1 (2023): 41–49. <https://mail.jurnalhamfara.ac.id/index.php/jb/article/view/310/204>.
- Saprida, Saprida, Zuul Fitriani Umari, and Zuul Fitriana Umari. "Sosialisasi Ijarah Dalam Hukum Islam." *AKM: Aksi Kepada Masyarakat* 3, no. 2 (2023): 283–90. <https://doi.org/10.36908/akm.v3i2.647>.
- Septiana, Nita, Lita Anis Setya, and Siti Rohmat. "Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor IB Masalah Di PT. Bank BJB Syariah KCP Cikampek." *JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)* 1, no. 2 (2021): 13–30. <https://doi.org/10.37726/jammiah.v1i2.187>.
- Setia Darmawan, Rahmat & Fuzi, Rahmat. "The Implementation of the Ijarah Agreement on Education Funding at KSSU Harum Dhaha Kediri." *At- Tamwil* 2, no. 1 (2020): 1–15.
- Sukmaningrum, Dyah Ayu Sekar, and Muhammad Yazid. "Analisis Akad Ijarah Dalam Praktik Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan Di Indonesia." *Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance* 3, no. 2 (2022): 81–97. <https://doi.org/10.32939/fdh.v3i2.1421>.
- Witro, Doli, Zufriani Zufriani, Arzam Arzam, and Muhamad Izazi Nurjaman. "Analisis Implementasi Akad Ijarah Di Perbankan Syariah Berdasarkan Regulasi Dan Fatwa." *Asy-Syari'ah* 23, no. 2 (2022): 279–96. <https://doi.org/10.15575/as.v23i2.14141>.