

**IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK  
JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR  
JASA PENILAI PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN REKAN  
PURWOKERTO**



**IAIN PURWOKERTO**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah IAIN Purwokerto untuk Memenuhi Salah  
satu syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**



**IAIN PURWOKERTO**

Oleh:

**YUSRIL FAZA ARLIAN**

**NIM. 1617301046**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PURWOKERTO**

**2020**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yusril Faza Arlian

NIM : 1617301046

Jejang : S-1

Fakultas : Syariah

Jurusan : Muamalah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa naskah skripsi yang berjudul “**Implementasi Akad Ijārah Terhadap Praktik Jasa Penilaian Properti Dan Bisnis Di Kantor Jasa Penilai Publik Sapto Kasmodiand Dan rekan Purwokerto**” ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri. Hal-Hal yang bukan karya saya dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh.

# IAIN PURWOKERTO

Purwokerto 28 Desember 2020

Saya yang menyatakan



**Yusril Faza Arlian**  
Nim. 1617301046

## PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

### **IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO**

Yang disusun oleh Yusril Faza Arlian (NIM. 1617301046) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto telah diujikan pada hari Kamis tanggal 21 Januari 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I

  
Dr. Supani, S.Ag., M.A  
NIP. 19700705 200312 1 001


Sekretaris Sidang/ Penguji II

  
Marwadi, M.Ag.  
NIP. 19751224 200501 1 001

Pembimbing/ Penguji III

  
Hasanudin, B.Sc., M.Sy  
NIP. 19850115 201903 1 008

Purwokerto, 21 Januari 2021  
Dekan Fakultas Syariah

  
Dr. Supani, M.A.  
NIP. 19700705 200312 1 001

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 28 Desember 2020

Hal : Pengajuan Munaqasyah  
Skripsi Sdr. Yusril Faza Arlian  
Lampiran : 4 Ekslembar

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah IAIN Purwokerto  
di Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*


Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa :

Nama : Yusril Faza Arlian  
NIM : 1617301046  
Jenjang : S-1  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Muamalah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK  
JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR  
JASA PENILAI PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN  
REKAN PURWOKERTO

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Demikian, atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.  
*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

**PEMBIMBING**



**Hasanudin, M.SY**  
**NIP. 19850115 2019031 00**

**IMPLEMENTASI AKAD *IJĀRAH* TERHADAP PRAKTIK JASA  
PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR JASA PENILAI  
PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO**

**Yusril Faza Arlian  
Nim. 1617301046**

**Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama  
Islam Negeri (IAIN) Purwokerto**

**ABSTRAK**

Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto merupakan badan usaha/persekutuan perdata yang bergerak di bidang jasa penilaian terhadap asset/kelayakan usaha, properti, proyek, maupun jaminan calon debitur yang mengajukan fasilitas kredit kepada bank. Dalam prakteknya selama ini jasa/sewa (*ijārah*) perusahaan penilai belum digunakan secara maksimal oleh berbagai kalangan, banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal itu tampak layak dan profesional. Sehingga penilai memberikan laporan penilaian secara tidak nyata, tidak sesuai kondisi dilapangan, tidak profesional, dan menaikkan harga yang tidak sesuai, yang mengakibatkan kerugian baik perusahaan maupun investor. Seiring berkembangnya usaha jasa/sewa (*ijārah*) penilaian KJPP Sapto Kasmodiard dan Rekan banyak sekali memberikan jasa/sewa (*ijārah*) penilaiannya pada berbagai perusahaan publik dan nonpublik di Indonesia, banyak rekanan yang telah menjalin kerjasama dengan KJPP Sapto Kasmodiard. Maka dari itu Dalam penelitian ini ingin mengetahui bagaimana implementasi akad *ijārah* terhadap praktik jasa penilai properti dan bisnis di kantor jasa penilaian publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (*field research*) dan pendekatan normatif yuridis. Sebagian besar dari data primer dikumpulkan dari observasi lapangan dan hubungan langsung dengan informan terkait dengan bidang kajian secara langsung. Sedangkan data sekunder diperoleh dari buku, jurnal, artikel, tulisan yang berhubungan dengan jasa penilai properti dan bisnis. Teknik pengumpulan data yaitu observasi, dokumentasi, dan wawancara.

Adapun hasil penelitian ini yaitu bahwa praktik jasa penilaian properti dan bisnis di Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto sudah menerapkan akad *ijārah* sesuai dengan rukun dan syarat sahnya akad. Praktik jasa penilaian properti dan bisnis ini termasuk kedalam jenis *ijārah ‘amal* karena objek sewanya berupa jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh.

**Kata Kunci :** Hukum Ekonomi Syariah, *ijārah*, Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto.

## **MOTTO**

Hidup itu tidak perlu dibuat ribet, ada yang mudah kenapa harus pilih yang susah



**PERSEMBAHAN**

*Karya ini saya dedikasikan kepada kedua orang tua saya.*



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomr: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	sa	ṡ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	H	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	ẓ	ze (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge



ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
هـ	ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

**B. Ta' Marbūṭahdi akhir kata Bila dimatikan tulis *h***

أجارة	Ditulis	<i>Ijārah</i>
أجرة	Ditulis	<i>Ujrah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlakuakn pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

**C. Vokal Pendek**

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
--◌◌◌	Fatḥah	A	A
--◌◌◌	Kasrah	I	I
--◌◌◌	Ḍamah	U	U

#### D. Vokal Panjang

Vokal panjang atau maddah yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Dammah + wawu ditulis  $\bar{u}$                       Contoh العقود ditulis *al-'uqūd*

#### E. Vokal Rangkap

1.	Fatḥah + ya' mati	Ditulis	Ay
	وهبة الزحيلي	Ditulis	<i>Wahbah al Zuhayfī</i>

#### F. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf Qamariyah

القرآن	Ditulis	<i>Al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>Al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyah yang mengikutinya

النبي	Ditulis	<i>Al-nabī</i>
الصيغة	Ditulis	<i>Al-Ṣiḡḡah</i>

#### G. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أجارة العمل	Ditulis	<i>Ijārah Al-'amal</i>
أجارة العين	Ditulis	<i>Ijārah Al-'ain</i>
أجارة المطلقة	Ditulis	<i>Ijārah al-muṭlaqah</i>

## DAFTAR SINGKATAN

SWT	: <i>Subhānahūwata'āla</i>
SAW	: <i>Sallāluhu 'alaihiwasallama</i>
Q.S	: Qur'an Surat
HLM	: Halaman
DKK	: Dan Kawan Kawan
UUD	: Undang-Undang Dasar
UU	: Undang-Undang
NO	: Nomor
HES	: Hukum Ekonomi Syariah
KHES	: Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah
IAIN	: Institut Agama Islam Negeri
KJPP	: Kantor Jasa Penilaian Publik
PEMKA	: Peraturan Menteri Keuangan
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
GAPI	: Gabungan Asosiasi Penilai Indonesia
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia

**IAIN PURWOKERTO**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayah-Nya lah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Implementasi Akad *Ijārah* Terhadap Praktik Jasa Penilaian Properti dan Bisnis DI Kantor Jasa Penilaian Publik Spto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto" dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto. Dalam penyusunan skripsi ini, banyak pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung, secara moril maupun materil. Oleh sebab itu, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Dr. H. Moh. Roqib, M.Ag., selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.
2. Dr. Supani, S.Ag., M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Purwokerto.
3. Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
4. Dr. Hj. Nita Triana, M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
5. Bani Sarif M, LL.M., M.Ag., Wakil Dekan III Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
6. Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Purwokerto.

7. Hasanudin, M.SY, selaku pembimbing yang senantiasa mengarahkan dan membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Segenap Dosen, Staff, dan Karyawan IAIN Purwokerto.
9. Kedua orang tua penulis Bapak Warlan dan Ibu Arfiah Eliana yang selalu memberikan do'a, motivasi, nasihat serta rela berkorban demi masa depan putra-putrinya
10. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terima kasih banyak atas segala dukungan dan motivasinya, maaf tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga semua yang telah mereka berikan kepada penulis dapat menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan serta keberkahan dari Allah SWT. Akhir kata, penulis hanya berharap, semoga karya sederhana ini dapat memberikan kemanfaatan bagi penulis dan kepada seluruh pembaca.

Purwokerto, 1 Januari 2021

Penulis,

**IAIN PURWOKERTO**



**Yusril Faza Arlian**  
NIM. 1617301046

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
ABSTRAK .....	v
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	viii
DAFTAR SINGKATAN.....	xi
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional.....	8
C. Rumusan Masalah .....	9
D. Tujuan Penelitian .....	9
E. Manfaat Penelitian .....	10
F. Tinjauan Pustaka .....	10
G. Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II KONSEP UMUM TENTANG AKAD <i>IJARAH</i> DALAM HUKKUM ISLAM DAN JASA PENILAIAN PUBLIK</b>	

A. Konsep Umum Tentang Akad <i>Ijārah</i>	
1. Pengertian <i>Ijārah</i> .....	17
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i> .....	22
3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i> .....	25
4. Macam-macam <i>Ijārah</i> .....	34
5. Hak dan Kewajiban Dalam <i>Ijārah</i> .....	38
6. Objek dan Ketentuan Objek <i>Ijārah</i> .....	42
7. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijārah</i> .....	43
8. Akad <i>Ijārah</i> Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah .....	45
B. Konsep Umum Jasa Penilaian Publik	
1. Pengertian Jasa Penilaian Publik.....	46
2. Peraturan Hukum Tentang Jasa Penilaian Publik .....	48
3. Jenis Jasa Penilaian Publik.....	53
4. Metode Penilaian Publik .....	55

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Metode Penelitian.....	57
B. Jenis Penelitian.....	57
C. Lokasi Penelitian.....	58
D. Subjek dan Objek Penelitian .....	58
E. Sumber Data Penelitian.....	59
F. Pendekatan Penelitian .....	60
G. Metode Pengumpulan Data.....	60
H. Metode Analisis Data.....	62

**BAB IV I IMPLEMENTASI AKAD *IJĀRAH* TERHADAP PRAKTIK JASA  
PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR JASA PENILAI  
PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO**

A. Gambaran Umum Tentang Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto	
1. Sejarah KJPP Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto .....	63
2. Jenis jasa layanan Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto.....	64
B. Analisis Implementasi Akad <i>Ijārah</i> Jasa Penilaian Properti dan Bisnis	
1. Pelaku Akad ( <i>Mu'jīr dan Musta'jīr</i> ) .....	69
2. <i>Ṣīgat</i> (Ijab dan Kabul) .....	71
3. <i>Ujrah</i> (Upah) .....	72
4. Objek sewa ( <i>Ma'qūd 'alaih</i> ) .....	75

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	82
B. Saran.....	83

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Seiring dengan kemajuan teknologi dan semakin lajunya pula perkembangan zaman, kegiatan muamalah dalam bentuk bisnis pun juga ikut berkembang dan semakin bervariasi. Kebutuhan masyarakat yang semakin lama semakin beragam, juga menjadi latar belakang pesatnya perkembangan bisnis tersebut. Asalkan mampu secara cermat membaca peluang, maka bisnis dengan model apapun bisa dikerjakan dan bahkan sangat menjanjikan untuk meraup keuntungan yang menggiurkan.

Islam juga telah mengatur semua aspek kehidupan manusia yang telah disampaikan oleh Rasulullah. Salah satu bidang yang diatur adalah masalah aturan atau hukum baik yang berlaku secara individual maupun sosial. atau lebih tepatnya, Islam mengatur kehidupan bermasyarakat.<sup>1</sup> Oleh karena itu, kerjasama antara pihak yang satu dengan yang lainnya guna mementingkan taraf perekonomian dan kebutuhan hidup manusia serta keperluan lainnya yang tidak bisa diabaikan. Kerjasama dapat memberikan manfaat bagi umat manusia serta kerabat-kerabat dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak seperti mengadakan transaksi atau perjanjian (akad).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 3.

<sup>2</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4

Perjanjian (akad) mempunyai arti penting dalam kehidupan bermasyarakat. Perjanjian merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita. Melalui akad pula berbagai kegiatan bisnis dan usaha kita dapat dijalankan. Karena akad dapat memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingan yang tidak dapat dipenuhi sendiri tanpa bantuan orang lain. Selain itu, akad juga merupakan salah satu sebab yang telah ditetapkan *syara'*, yang karenanya timbulah beberapa hukum.<sup>3</sup>

Hukum Islam yang mengatur hubungan hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat disebut muamalah. Muamalah inilah yang menjadi obyek paling luas yang harus digali manusia dari masa ke masa. Seiring dengan perkembangan zaman dan kebutuhan hidup manusia, hukum harus tetap dapat menjawab permasalahan yang terjadi. Adapun yang termasuk dalam muamalah antara lain: jual beli, sewa menyewa (*ijārah*), gadai (*rahn*), kerjasama (*syirkah*), utang-piutang dan sebagainya.<sup>4</sup>

Dalam kehidupan manusia juga tidak dapat lepas dari bantuan orang lain, karena manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain. Adapun usaha manusia untuk memenuhi kebutuhannya, ada beberapa macam cara, diantaranya jenis usaha itu dikenal dengan sewa menyewa (*ijārah*). Definisi fiqh *ijārah* disebut pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa

---

<sup>3</sup> Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, Pengantar Fiqh Muamalah (Jakarta: Pustaka Rizqi Putra, 1997), hlm. 7.

<sup>4</sup> Novalita Damayanti, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Alsintan (Studi Kasus di Gapoktan Ngudi Makmur Desa Sokawera Kecamatan Patikraja Kabupaten Banyumas)", *Skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019), hlm. 2.

dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>5</sup>

Dengan demikian *ijārah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh *syara'* tanpa diakhiri dengan kepemilikan. Ada dua jenis *Ijārah* dalam hukum Islam :

1. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.
2. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.<sup>6</sup>

Dalam *fiqh* muamalah kegiatan sewa menyewa termasuk bagian *al-mu'āmalatu al-māliyyah*, yaitu dalam aktifitas kegiatannya meliputi bentuk-bentuk perjanjian (akad) tertentu. Karena dalam kegiatan tersebut terdapat syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam melaksanakannya. Menurut Jumhur Ulama rukun *ijārah* ada empat yakni: orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat dan *ṣīgat* (ijab dan kabul). Adapun syarat-syaratnya adalah orang yang berakad harus baligh, kedua pihak yang berakad harus saling rela, manfaat obyek harus jelas,

---

<sup>5</sup> Muhammad, *Model-model akad pembiayaan di bank syariah* (Yogyakarta: UUI Press, 2009), hlm. 124,

<sup>6</sup> Ascara, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 99.

obyek harus tidak cacat dan obyek sewa tidaklah sesuatu yang diharamkan oleh *syara'*.<sup>7</sup>

Di zaman modern sekarang ini setiap badan usaha yang bergerak di bidang jasa/sewa (*ijārah*) tidak akan lepas dari kegiatan pelayanan kepada masyarakat. Perusahaan selalu berusaha meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat agar produk dan jasa dapat diterima dan dinikmati oleh konsumen guna mencapai tujuan dan sasaran perusahaan. Oleh karena itu, terciptanya kepuasan konsumen sangat bermanfaat bagi perusahaan dengan di tandai adanya peningkatan jumlah konsumen. Konsumen yang merasa puas akan berusaha untuk melakukan pembelian ulang terhadap produk atau jasa yang di konsumsi dan akan loyal, sedangkan konsumen yang merasa tidak puas akan menghentikan loyalitasnya.

Fenomena semacam ini mengarahkan kita pada Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan di Purwokerto selanjutnya disebut (KJPP) merupakan KJPP resmi yang bergerak pada bidang jasa penilaian profesional di Indonesia. Bidang usaha yang di lakukan adalah penilaian properti dan penilaian bisnis.<sup>8</sup> KJPP merupakan badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari menteri sebagai wadah bagi penilai publik dalam memberikan jasanya. KJPP merupakan badan usaha/persekutuan perdata yang bergerak di bidang jasa penilaian terhadap

---

<sup>7</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 231-233.

<sup>8</sup> Anonim, "Latar belakang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sapto Kasmodiard dan Rekan", [http://kjppskr.co.id/.](http://kjppskr.co.id/), diakses pada hari Senin tanggal 8 Juni 2020, Pukul 18:17 wib.

asset/kelayakan usaha, properti, proyek, maupun jaminan calon debitur yang mengajukan fasilitas kredit kepada bank. Pada hakikatnya, usaha jasa penilai adalah badan usaha yang memiliki predikat sebagai lembaga kepercayaan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi perdagangan.

Hasil wawancara penulis yang lakukan dengan bapak Arif Setiabudi, S.Pi selaku karyawan pada kantor Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto, berkata di Banyumas banyak sekali bermunculan jasa penilai publik semenjak tahun 2016, akan tetapi sebagian besar pendirian jasa penilai publik itu tidak resmi yang mengakibatkan terjadinya penyimpangan seperti menaikkan harga, memberikan penilaian yang tidak seharusnya dan terjadinya penyuapan.<sup>9</sup> Hal semacam ini dapat mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak. Pada hakikatnya di dalam Islam di larang, karena terdapat unsur penipuan di dalamnya dan tidak memberikan apa yang sesuai dengan kenyataan yang seharusnya.

Oleh sebab itu pentingnya penggunaan jasa penilai publik dalam penilaian properti dan bisnis dapat dilihat dari berbagai kompetensi *appraisal* melakukan peran, tugas, kewajiban. Pengetahuan mengenai peran, tugas, dan kewajiban sudah tertulis secara jelas di berbagai peraturan perundang-undangan seperti Peraturan Menteri Keuangan nomor 101/PMk.01/2014. Penilai Publik, Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Gabungan Asosiasi Penilai Indonesia (GAPI), Masyarakat Profesi Penilai

---

<sup>9</sup> Wawancara Dengan Bapak Arif Setiabudi Selaku Karyawan Sapto Kasmodiard Dan rekan Purwokerto, Pada Tanggal 19 Juni 2020, pukul 10.00 WIB.

Indonesia (MAPPI) dan kontrak perjanjian dengan pihak bank. Peran, tugas, dan kewajiban merupakan bentuk konkret dari penjabaran kompetensi *appraisal* dalam menjalankan perannya.<sup>10</sup>

Peran perusahaan penilai menjadi berarti karena lembaga ini merupakan usaha jasa yang profesional untuk memberikan penilaian obyektif untuk properti yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Oleh karena itu, kehadiran lembaga ini sangat bermanfaat bagi pelaku ekonomi.<sup>11</sup> Secara umum KJPP diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101 tahun 2014 tersebut, kegiatan penilaian yang dilakukan KJPP secara umum meliputi kegiatan penilaian tanah, bangunan, pengembangan tanah, pertokoan, perkantoran, perhotelan, apartemen, kawasan industri, pertambangan dan perkebunan.

Pada akhirnya seiring berkembangnya usaha jasa/sewa (*ijārah*) penilaian, KJPP Sapto Kasmodiard dan Rekan banyak sekali memberikan jasa/sewa (*ijārah*) penilaiannya pada berbagai perusahaan publik dan nonpublik di Indonesia, banyak rekanan yang telah menjalin kerjasama dengan KJPP Sapto Kasmodiard. Tetapi bagaimanakah implementasi jasa/sewa (*ijārah*) sudah sesuai dengan

---

<sup>10</sup> Zaky Baswendra Wibhawa dan Anjar Sri Ciptorukmi, “Urgensi peran Apresial Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Mentri Keuangan Nomor 101/PMk.01/2014 Tentang Penilai Publik”, *Jurnal Privat Law*, Vol. IV No. 2, 2016.

<sup>11</sup> Joni Emirzon, *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai* (Jakarta: PT Gramedia, 2000), hlm. 3.

kaidah hukum Islam jika di lihat dari banyaknya rekan yang telah menjalin kerjasama bersama?

Dalam prakteknya selama ini jasa/sewa (*ijārah*) perusahaan penilai belum digunakan secara maksimal oleh berbagai kalangan, banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal itu tampak layak dan profesional. Sehingga penilai memberikan laporan penilaian secara tidak nyata, tidak sesuai kondisi dilapangan, tidak profesional, dan menaikkan harga yang tidak sesuai, yang mengakibatkan kerugian baik perusahaan maupun investor.

Di dalam hukum Islam apabila akan melakukan sewa/jasa (*ijārah*) ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam berakad :

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan dengan kesukarelaan.
2. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan.
3. Sesuatu yang diakadkan haruslah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud.
4. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijārah* haruslah berupa bukan sesuatu yang haram.
5. Pemberian upah atau imbalan haruslah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa.<sup>12</sup>

Sebab itulah jasa penilai publik ini sangat penting agar tidak ada yang dirugikan baik pihak perusahaan maupun investor, tidak ada kenaikan harga yang

---

<sup>12</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 35-36.

tidak sesuai dan tidak ada lagi yang memberikan penilaian yang tidak seharusnya. Maka dari itu penjelasan singkat di atas terkait jasa penilaian properti dan bisnis perlu diperhatikan, sehingga penulis tertarik dan berkeinginan untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul “**IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO**”.

## **B. Definisi Operasional**

Pada bagian ini penulis merasa perlu untuk mengemukakan definisi operasional terhadap beberapa istilah yang berhubungan dengan penelitian ini. Definisi operasional diperlukan agar tidak terjadi pelebaran masalah dan pemahaman yang tidak tepat dari permasalahan yang penulis angkat, sekaligus sebagai arahan penelitian yang akan dilakukan.

### **1. Akad *ijārah***

Secara terminologi yang di maksud dengan *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Dengan demikian akad *ijārah* ini merupakan transaksi sewa menyewa suatu barang atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai dan objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imblan atas objek sewa yang disewakan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Masqudi, *Fiqh Muamalah Ekonomi & Bisnis Islam* (Semarang: RASAIL Media Group, 2019), hlm. 228-229.



## 2. Jasa Penilaian Properti dan Bisnis

Jasa penilaian properti dan bisnis adalah proses pekerjaan atau kegiatan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, baik berwujud ataupun tidak berwujud yang berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku.<sup>14</sup>

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas yang menjadi dasar permasalahan judul adalah bagaimana implementasi akad *Ijārah* terhadap praktik jasa penilaian properti dan bisnis di Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto?

### D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui implementasi akad *Ijārah* terhadap praktik jasa penilaian bisnis di Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto.

---

<sup>14</sup> Anonim, "Jasa *Appraisal* atau Penilaian", <https://kippmsr.co.id/>, di akses pada hari Senin 08 Juni 2020, Pukul 21:30.

### **E. Manfaat Penelitian**

1. Bagi penulis dan bagi para pembaca, penelitian ini merupakan salah satu sarana untuk memperdalam dan memperluas ilmu pengetahuan khususnya yang terkait dengan akad *ijārah*.
2. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan pustaka untuk penelitian selanjutnya dan mempunyai kegunaan di bidang pengembangan hukum ekonomi syariah.
3. Secara praktis, Selain dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H di fakultas syariah IAIN Purwokerto, Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dan melengkapi referensi yang belum ada.

### **F. Tinjauan Pustaka**

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan diseperti masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada. Adapun objek dalam penelitian ini adalah objek yang bersifat penelitian lapangan (*field research*) pada Implementasi akad *Ijārah* terhadap praktek jasa penilaian propereti dan bisnis di kantor jasa penilaian publik spto kasmodiard dan rekan Purwokerto . Penulis telah melakukan penelusuran terhadap beberapa karya ilmiah seperti buku,

skripsi, jurnal, dan lain-lain yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini.

Diantaranya sebagai berikut :

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Marsa Satrya Nugraha, Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur	Pengaruh Kualitas Layanan Terhadap Kepuasan Pengguna Jasa Penilai Publik Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan di Surabaya	Sama-sama membahas tentang jasa penilai publik	Penelitian Marsa membahas tentang mengenai kepuasan pengguna jasa penilaian publik sedangkan skripsi ini membahas mengenai mekanisme penerapan akad <i>ijārah</i> pada jasa penilaian publik
Rino Berliantoro, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta	Peranan Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit	Sama-sama membahas tentang jasa penilai publik	Penelitian Rino membahas tentang peran jasa penilai publik bagi perbankan sedangkan skripsi ini membahas mengenai mekanisme penerapan akad <i>ijārah</i> pada jasa penilaian publik
Desi Fitriani, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia	Analisis Tanggung Jawab Profesi Penilai Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Rangka <i>Go Public</i> BUMN	Sama-sama membahas tentang jasa penilai publik	Penelitian Desi membahas tentang tanggung jawab hukum profesi penilai di suatu perusahaan yang berbentuk

	(Studi: Peran Penilai Dalam Penawaran Perdana Saham PT. Garuda Indonesia dan PT. Krakatau Steel)		BUMN sedangkan skripsi ini membahas mengenai mekanisme penerapan akad <i>ijārah</i> pada jasa penilaian publik
Jurnal penelitian yang ditulis oleh Laili Nur Amalia	Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”	Sama-sama membahas penerapan akad <i>ijārah</i>	Penelitian Laeli membahas tentang penerapan akad <i>ijārah</i> pada bisnis laundry sedangkan skripsi ini membahas mengenai mekanisme penerapan akad <i>ijārah</i> pada jasa penilaian publik

Marsa Satrya Nugraha dalam karyanya yang berjudul “Pengaruh Kualitas Layanan Terhadap Kepuasan Pengguna Jasa Penilaian Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan rekan Di Surabaya”. Skripsi ini membahas mengenai pengaruh kualitas layanan terhadap kepuasan pengguna Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan. Adapun hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa kualitas layanan berpengaruh signifikan

positif terhadap kepuasan pengguna Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan.<sup>15</sup>

Rino Berliantoro dalam karyanya yang berjudul “Peran Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan Dalam kaitannya dengan Pemberian kredit”. Penelitian yang di lakukan oleh Rino adalah untuk mengetahui peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitannya dengan pemberian kredit dan Untuk mengetahui tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai apabila melanggar kode etik penilaian, melawan hukum dan wanprestasi sehingga menimbulkan kredit macet pada pihak bank.<sup>16</sup>

Desi Fitriani dalam karyanya yang berjudul “Analisis Tanggung Jawab Profesi Penilai Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Rangka *Go Public* BUMN (Studi: Peran Penilai Dalam Penawaran Perdana Saham PT. Garuda Indonesia dan PT. Krakatau Steel)” Skripsi ini membahas mengenai tanggung jawab hukum profesi penilai di suatu perusahaan yang berbentuk BUMN. Selain membahas mengenai tanggung jawab profesi penilai, penelitian yang dituliskan dalam skripsi ini juga membahas sedikit mengenai seluk beluk profesi penilai baik di dalam negeri maupun di beberapa negara diluar negeri seperti Amerika Serikat, Belanda dan China. Adapun hasilnya bahwa profesi penilai sebagai profesi penunjang pasar modal hanya memiliki tanggung jawab sebatas

---

<sup>15</sup> Marsa Satrya Nugraha, “Pengaruh kualitas layann Terhadap Kepuasan Pengguna Jasa Penilaian Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan rekan Di Surabaya”, *Skripsi* (Surabaya: Univerisitas Pembangunan Nasional “veteran” Surabaya, 2014).

<sup>16</sup> Rino Berliantoro, “Peran Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan Dalam kaitannya dengan Pemberian kredit”, *Skripsi* (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2010).

penilaiannya yang mengharuskan hasil penilaian itu untuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan, standar penilaian dan kode etik penilaian saja.<sup>17</sup>

Jurnal penelitian Laili Nur Amalia dengan judul “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad *Ijārah* pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik akad *ijārah* dalam bisnis jasa laundry, prosedur akad *ijarah* dalam praktik bisnis jasa laundry dan untuk mengetahui penerapan ekonomi syari’ah pada akad *ijārah* dalam bisnis jasa laundry. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik akad *ijārah* pada bisnis jasa laundry merupakan akad *ijārah a’mal* dimana pihak pemilik laundry memberikan layanan cuci pakaian kepada pelanggan dengan biaya upah (*ujrah*) yang telah disepakati kedua belah pihak. Penerapan akad *ijārah* dalam bisnis jasa laundry yang ditinjau dalam ekonomi Islam sudah sesuai dengan ketentuan *syara’*. Akan tetapi bisnis jasa laundry ini masih kurang memperhatikan kesucian pada prosedur pencuciannya.<sup>18</sup>

Dari beberapa karya dan kajian yang ada, setelah penulis mengamati dan menelusurinya, sejauh yang penulis ketahui, kajian secara spesifik komprehensif terhadap pembahasan mengenai Implementasi Akad *Ijārah* Terhadap jasa Penilai Publik belum ada yang mengkajinya. Oleh karena itu,

---

<sup>17</sup> Desi Fitriani, “Analisis Tanggung Jawab Profesi Penilai Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Rangka *Go Public* BUMN (Studi: Peran Penilai Dalam Penawaran Perdana Saham PT. Garuda Indonesia dan PT. Krakatau Steel)”, *Skripsi* (Depok: Universitas Indonesia, 2012).

<sup>18</sup> Laili Nur Amalia, “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad *Ijarah* pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”, *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. IV, no. 2, 2015.

penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul “Implementasi Akad *Ijārah* Terhadap Praktek Jasa Penilaian Properti Dan Bisnis di Knator Penilai Publik Sapto Kasmodiard Dan Rekan Purwokerto”.

### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam pembahasan skripsi dibagi menjadi lima bab, sebagai upaya untuk memperoleh keutuhan pembahasan dan terarahnya skripsi ini, dan masing-masing bab terbagi dalam beberapa sub bab.

Bab pertama, memuat pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalahn Definisi Operasional, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka dan Sistematika Penulisan

Bab kedua, berisi berbagai hal yang merupakan Konsep Umum Tentang Akad *Ijārah*, Pengertian *Ijārah*, Dasar Hukum *Ijārah*, Rukun dan Syarat *Ijārah*, Sifat dan Hukum *Ijārah*, Objek dan Ketentuan Objek *Ijārah*, Hak dan Kewajiban dalam *Ijārah*, Macam-Macam *Ijārah* dan Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*. Konsep Umum Jasa Penilaian Publik, Pengertian Jasa Penilaian Publik, Peraturan Hukum Tentang Jasa Penilaian Publik dan Jenis Jasa Penilaian Publik dan Metode Penilaian.

Bab ketiga, memuat uraian tentang metode penelitian Jenis Penelitian, Lokasi Penelitian, Sumber Data Penelitian, Pendekatan Penelitian, Penentuan Subjek dan Objek Penelitian, Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisis Data.

Bab keempat, merupakan inti dari skripsi. Berisi mengenai Gambaran Umum Tentang Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto, Sejarah KJPP Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto, dan Jenis Layanan. Analisis Implementasi Akad *Ijārah* Jasa *Penilaian Properti dan Bisnis*, Pelaku Akad (*Mu'jir dan Musta'jir*), *Ṣīgat* (Ijab dan Kabul), *Ujrah* atau Upah dan Objek sewa (*Ma'qūd 'alaih*).

Bab kelima, merupakan bagian penutup dari penelitian ilmiah ini yang berisi tentang kesimpulan dan saran yang dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk kajian selanjutnya



IAIN PURWOKERTO



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *IJĀRAH* DALAM HUKUM ISLAM DAN KONSEP UMUM TENTANG JASA PENILAIAN PUBLIK

#### A. Konsep Umum Tentang Akad *Ijārah*

##### 1. Pengertian Akad *Ijārah*

Para ahli hukum Islam mendefinisikan akad sebagai hubungan antar ijab dan kabul sesuai kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan.<sup>19</sup> Dalam pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah dan unit usaha syariah (UUS) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.<sup>20</sup>

Menurut Masduqi pengertian akad dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai. Pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan ulama fiqh adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab kabul berdasarkan ketentuan *syar'* yang berdampak pada objeknya atau pengaitan ucapan salah seorang yang akad

---

<sup>19</sup> Faturrahman Djamil, *Penetapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 6.

<sup>20</sup> Lihat UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.

dengan yang lainnya secara syara pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.<sup>21</sup>

Secara bahasa sewa menyewa atau *ijārah* berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Maksud dari manfaat tersebut adalah sebuah benda yang memiliki nilai guna, dan setelah digunakan barang dari benda tersebut masih utuh. Maka tidak boleh menyewakan sebuah benda yang setelah digunakan nilai guna dari benda tersebut habis. Seperti menyewa apel untuk dimakan. Dalam konsep awalnya yang sederhana, akad *ijārah* adalah akad sewa sebagaimana yang telah terjadi di masyarakat pada umumnya.<sup>22</sup>

Secara etimologi, *al-ijārah* berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-iwāḍu* (ganti). Dalam pengertian terminologi, yang dimaksud dengan *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti pemindahan kepemilik (*ownership* atau *milkiyyah*) atas barang itu sendiri. Dalam konteks perbankan syariah, *ijārah* adalah *lease contract* dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan

---

<sup>21</sup> Masduqi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 228.

<sup>22</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 180.

(*equipment*) kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).<sup>23</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *ijārah* 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 demikian dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>24</sup> Sedangkan pengertian *ijārah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 angka (9) adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>25</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 19 huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, akad *ijārah* didefinisikan sebagai akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dalam Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007, *ijārah* sebagai transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas

---

<sup>23</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi* (Jakarta: Ekonisia, 2012), hlm.73.

<sup>24</sup> Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (*Ijārah*) dalam Sistem Perbankan Syariah", *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV, No. 1, Juni 2018, hlm. 86-94, Doi: <http://dx.doi.org/10.33477/thk.v14i1.576>.

<sup>25</sup> Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Surabaya : Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 185.

objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.<sup>26</sup>

Adapun beberapa definisi *ijārah* yang dikemukakan para ulama fiqh, yaitu:

1. Ulama Hanafi berpendapat *ijārah* adalah:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

“Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”<sup>27</sup>

2. Ulama Syafi’iyah berpendapat bahwa *ijārah* adalah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مَبَا حَةٍ قَالَ بِلَّةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةَ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“Atas manfaat yang dituju serta diketahui, yang membutuhkan tenaga dan di perbolehkan oleh syara’ dengan imbalan tertentu”<sup>28</sup>

3. Ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan *ijārah* adalah:

تَمْلِيكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَبَا حَةٍ مَعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ

“Pemilikan manfaat sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.”<sup>29</sup>

Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>30</sup> Ash-Shiddieqy mengatakan

bahwa *ijārah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa

<sup>26</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia-Konsep, Regulasi, dan Implementasi* (Yogyakarta : Gadjah Mada Univerairty Press, 2009), hlm. 77

<sup>27</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121.

<sup>28</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Hukum Bisnis* (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), hlm. 209.

<sup>29</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam.*, hlm. 228.

<sup>30</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 115.

tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>31</sup>

Meurut Muhammad Syafi'I Antonio *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>32</sup> Sedangkan menurut Amir Syarifuddin *ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.<sup>33</sup>

Dari beberapa definisi tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa akad *ijārah* (sewa-menyewa) adalah akad pemindahan hak atas barang atau jasa (manfaat) tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas benda yang di manfaatkan, melalui pembayaran sewa. Manfaat (jasa) yang disewakan adalah sesuatu yang di bolehkan menurut ketentuan syariat dan dapat di manfaatkan. Transaksi *ijārah* didasarkan pada adanya pengalihan hak manfaat atas suatu objek yang di sewakan.<sup>34</sup>

Manfaat terkadang berbentuk barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dikendarai. Terkadang berbentuk karya seperti karya seorang insinyur, pekerja bangunan, tukang tenun, tukang pewarna, dan

---

<sup>31</sup> Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh.*, hlm. 94

<sup>32</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2013), hlm. 117.

<sup>33</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 277.

<sup>34</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta: Prendamedia Grup, 2019). hlm. 116.

penjahit. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seseorang yang mencurahkan tenaganya, seperti pekerja rumah tangga.<sup>35</sup>

## 2. Dasar Hukum *Ijārah*

Hampir semua ulama ahli fiqh sepakat bahwa *ijārah* disyariatkan dalam Islam. *ijārah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat al-Qur'an, dan hadist-hadist Nabi.

### a. al-Qur'an

Dalam al-Qur'an terdapat surat-surat yang berkaitan dengan *ijārah* atau sewa menyewa diantaranya yaitu:

#### 1) al-Baqarah (2) : ayat 233

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

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.<sup>36</sup>

Yang Menjadi dasar hukum dari ayat tersebut adalah ungkapan

“apabila kamu memberikan pembayaran yang patut” ungkapan

<sup>35</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah jilid 13* (Bndung: PT Alma'arif, t.t), hlm.7.

<sup>36</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2002), hlm. 237.

tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah secara patut.

- 2) at-Thalaq (65) : ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۖ وَأُتْمِرُوا ۖ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاسَرْتُم  
فَسْتُرْضِعْ لَهُ ۗ أُخْرَىٰ

“kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.<sup>37</sup>

- 3) al-Qashash (28) : ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.<sup>38</sup>

Ayat ini menjelaskan tentang rentetan cerita Nabi Musa yang sedang mengembara keluar dari Mesir karena dimusuhi oleh para musuhnya. Di tengah perjalanan Nabi Musa bertemu dua orang wanita yang tidak bisa meminumkan ternaknya karena harus menunggu penggembala ternak yang lain selesai meminumkan binatang ternaknya. Kemudian Nabi Musa menolong dua wanita tersebut. Singkat cerita atas budi baik dan keteguhan Nabi Musa, salah satu dari kedua wanita tersebut mengusulkan kepada ayah

<sup>37</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*., hlm. 560.

<sup>38</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*., hlm. 389..

mereka untuk mengangkat Nabi Musa sebagai orang yang bekerja untuknya. Ayat-ayat tersebut secara tersurat merupakan landasan yang jelas bahwa pemberi upah orang lain yang bekerja untuk dirinya diperkenankan. Praktek seperti ini dalam fiqh muamalah dikenal dengan akad *ijārah*.<sup>39</sup>

#### b. Hadist

Dalam hadis riwayat Bukhari disebutkan :

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ ، رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا ، قَالَ : أَحْتَجِمُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى  
الَّذِي حَجَمَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

“Dari Ibn ‘Abbās RA, berkata: Nabi Saw. Berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya dan seandainya mengetahui kemakruhannya, niscaya ia tidak akan memberi upah kepadanya”<sup>40</sup>

Dalam kitab Sunan Ibnu Majah disebutkan :

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ، قَالَ : حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلْمِيِّ ،  
قَالَ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ  
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Telah menceritakan kepada kami al-Abbas bin al-Wahid ad-Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa‘id bin Athiah as-Salami berkata, telah menceritakan kepada kami Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata bahwa Rasulullah SAW bersabda “Berikanlah Upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya”<sup>41</sup>

<sup>39</sup> Masqudi. *Fiqh Muamalah.*, hlm. 232.

<sup>40</sup> Al-Hafidz Ibnu Hajar al-A‘qalani, *Bulughul Maram*, ter. Hamim Thohari Ibnu M Daimi (Jakarta: PT Gramedia), hlm. 240.

<sup>41</sup> Abu Abdullah Muhammad bin Yazid bin Abdullah bin Majah al Quzwaini (Ibnu Majah ), *Sunan Ibnu Majah* (Riyadh: Maktābah al-Ma‘ārif li annasyir at-Tauzi‘, 1997), hlm. 417.



### 3. Rukun Dan Syarat *Ijārah*

Dalam bertransaksi menggunakan akad *Ijārah* haruslah terpenuhi rukun dan syarat sahnya berakad. Adapun rukun dan syaratnya sebagai berikut:

#### a. Rukun *Ijārah*

Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan.<sup>42</sup> Rukun dari *ijārah* sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka.<sup>43</sup> Menurut ulama mazhab Hanafi rukun *ijārah* hanya ada satu, yaitu ijab dan kabul.<sup>44</sup> Sedangkan jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijārah* itu ada empat, sebagai berikut:<sup>45</sup>

##### 1) ‘*Āqid* (orang yang akad)

‘*Āqid* adalah orang yang melakukan perjanjian/transaksi, yaitu orang yang menyewakan (*mu’jīr*) dan orang yang menyewa (*musta’jīr*). Menurut ulama Syafi’iyah dan Hanbali disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal seperti anak kecil dan orang gila tidak sah. Akan tetapi,

<sup>42</sup> Nasrullah Ali Munif, “Analisis Akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia”, *An-Nisbah*, Vol. 03, No. 02, April 2017, hlm. 256-275, <https://doi.org/10.21274/an.2017.3.2.255-276>.

<sup>43</sup> Amir Syarifudin, *Garis Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), hlm. 217-218.

<sup>44</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam.*, hlm. 231.

<sup>45</sup> Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 51.

menurut ulama Malikiyah dan Hanafiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh. Maka dari itu, anak yang baru mumayiz (yang bisa membedakan antara baik dan buruk) boleh melakukan akad, *ijārah* hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.<sup>46</sup>

## 2) *Ṣīgat* akad

Dalam melakukan ijab dan kabul ini haruslah menggunakan kalimat yang jelas dan terbuka sehingga dimengerti dan dipahami oleh pihak penyewa. Ada tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu:<sup>47</sup>

### a) Pertalian Ijab dan Kabul

Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujīb*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. kabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujīb* tersebut oleh pihak lainnya (*Qābil*). Ijab dan kabul harus ada dalam pelaksanaan suatu perikatan.

### b) Di benarkan oleh *syara'*

Objek, tujuan, pelaksanaan akad tidak boleh bertentangan dengan *syari'ah*. Jika bertentangan mengakibatkan akad itu tidak

<sup>46</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat.*, hlm. 279.

<sup>47</sup> Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.

sah. Perikatan yang mengandung unsur penipuan atau objek perikatan tidak halal, dapat mengakibatkan tidak sahny suatu perikatan menurut hukum Islam.

c) Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum, adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

3) *Ujrah* (upah)

*Ujrah* adalah memberi imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah diperintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>48</sup> Sewa atau imbalan disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun upah mengupah.<sup>49</sup>

4) Manfaat

Menurut jumhur ulama ada beberapa syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan manfaat atau objek akad *ijārah*, yaitu:

- a) Manfaat yang akan dijadikan objek *ijārah* harus diketahui dengan pasti, mulai dari bentuk, sifat, tempat hingga waktunya.

<sup>48</sup> Labib Mz, *Etika Bisnis dalam Islam* (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), hlm. 43.

<sup>49</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002), hlm. 118.

- b) Manfaat itu harus dipenuhi dalam arti yang sebenarnya. Dengan kata lain, boleh menyewakan barang milik bersama, karena pada barang tersebut ada manfaat dan penyerahannya dapat dengan mengosongkannya dengan membagikan manfaatnya kepada masing-masing pemiliknya.
- c) Manfaat yang dimaksud bersifat mubah, karena tidak boleh menyewakan barang yang manfaatnya untuk kegiatan yang dilarang oleh *syara'*, misalnya menyewakan tempat untuk perjudian atau pelacuran dan lain-lain.<sup>50</sup>

Sedangkan rukun *ijārah* menurut Pasal 259 *Kompilasi Hukum*

*Ekonomi Syariah* (KHES) terdiri atas:

- a) Pihak yang menyewa
- b) Pihak yang menyewakan
- c) Benda yang disewakan
- d) Akad.<sup>51</sup>

Ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan dengan *ijārah* diatur dalam *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (KHES) adalah sebagai berikut:<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 82.

<sup>51</sup> Anonim, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)* (Bandung: Fokusmedia, 2010), hlm. 80.

<sup>52</sup> Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Surabaya : Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 186.

- a) *Ṣīgat* akad *ijārah* harus menggunakan kalimat yang jelas, dan akad *ijārah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/ atau isyarat (Pasal 296 angka (1) dan (2) KHES)
- b) Akad *ijārah* dapat diubah, diperpanjang, dan/ atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan (Pasal 297 KHES).
- c) Akad *ijārah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang, dan para pihak yang melakukan akad *ijārah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku (Pasal 298 angka (1) dan (2) KHES).
- d) Akad *ijārah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga (Pasal 299 KHES).
- e) Jika pihak yang menyewa menjadi pemilik dan harta yang di-*ijārah* kan, maka akad *ijārah* berakhir dengan sendirinya, dan berlaku pada *ijārah jama'i/kolektif* (Pasal 300 (1) dan (2) KHES).

b. Syarat *Ijārah*

Sebagai bentuk transaksi, *ijārah* dianggap sah harus memenuhi rukun diatas, disamping rukun juga harus memenuhi syarat-syaratnya.

Adapun syarat-syarat dimaksud adalah:

- 1) Syarat yang terkait dengan *'āqid* (orang yang berakad)
  - a) Menurut madzhab Syafi'i dan Hanbali, kedua orang yang berakad telah berusia *'aqil baligh*, sementara menurut madzhab Hanafi

dan Maliki, orang yang berakad cukup pada batas *mumayyiz* (yang bisa membedakan) dengan syarat mendapatkan persetujuan wali..<sup>53</sup>

b) Ada kerelaan pada kedua belah pihak atau tidak ada paksaan.

Orang yang sedang melakukan akad *ijārah* berada pada posisi bebas untuk berkehendak, tanpa ada paksaan salah satu atau kedua belah pihak oleh siapapun.<sup>54</sup>

2) Syarat yang berkaitan dengan *ma'qūd 'alaih* (objek sewa)

Adanya kejelasan pada *ma'qūd 'alaih* (barang) agar menghilangkan pertentangan diantara *'āqid*.<sup>55</sup> Diantara cara untuk mengetahui *ma'qūd 'alaih* (barang) adalah dengan :

a) Penjelasan manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda atau jasa sewa benarbenar jelas. Yakni manfaat harus digunakan untuk keperluan keperluan yang dibolehkan *syara'*.<sup>56</sup>

b) Penjelasan waktu

Jumhur Ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya

<sup>53</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 183-184.

<sup>54</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 184

<sup>55</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 145-146.

<sup>56</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam islam* (Jakarta , Sinar Grafika , 2004), hlm

masih tetap ada.<sup>57</sup> Menurut Sudarsono, Lamanya waktu perjanjian kerja harus dijelaskan, apabila tidak dijelaskan maka perjanjian dianggap tidak sah.<sup>58</sup>

- c) Penjelasan harga sewa, untuk membedakan harga sewa sesuai dengan waktunya, misalnya perbulan, pertahun, atau perhari
- d) Penjelasan jenis pekerjaan

Penejelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan. Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.<sup>59</sup>

Barang yang disewakan atau jasa yang diburuhkan merupakan barang yang suci dan merupakan pekerjaan yang halal serta lazim sifatnya, seperti menyewakan kerbau untuk menggarap sawah. Pemanfaatan barang dibenrkan oleh syariat Islam.<sup>60</sup>

- e) Objek *ijārah* adalah suatu yang dihalalkan *syara'*

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan *syara'*, seperti menyewakan rumah

<sup>57</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Mu'amalah.*, hlm. 127.

<sup>58</sup> Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam* (, Jakarta: PT. Asd Cetakan ke2, 2001), hlm. 428.

<sup>59</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 127

<sup>60</sup> Beni Ahmad Saebani, *Filsafat Hukum Islam* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2008), hlm. 315.

untuk ditempati atau menyewakan jaring untuk memburu, dan lain-lain.<sup>61</sup>

f) *Ma'qūd 'alaih* harus dapat memenuhi secara *syara'*

Dipandang tidak sah menyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seseorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid sebab diharamkan *syara'*.<sup>62</sup>

### 3) Syarat Yang Berkaitan Dengan Upah

Upah diketahui oleh kedua belah pihak (*mu'jīr dan musta'jīr*).

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu :

- a) Berupa harta tetap yang dapat diketahui
- b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijārah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.<sup>63</sup>

### 4) Syarat yang terkait dengan *ṣīgat* (akad/ijab kabul)

Yaitu ijab kabul sebagai manifestasi dari perasaan suka sama suka, dengan catatan keduanya terdapat kecocokan atau kesesuaian. kabul diucapkan selesai pernyataan ijab tanpa jeda. Contoh persyaratan ijab kabul, misalnya pemilik sewa (*mu'jīr*) mengatakan,

<sup>61</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 185

<sup>62</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 128

<sup>63</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 129.



“aku sewakan bejana ini kepadamu,” atau “aku serahkan hak pakai barang ini kepadamu selama setahun,” lalu penyewa (*musta’jir*) berkata, “aku terima” atau “aku sewa”.

Berkaitan dengan syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijārah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) diatur sebagai berikut:<sup>64</sup>

- 1) Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijārah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum (Pasal 301 KHES).
- 2) Akad *ijārah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh (Pasal 302 KHES).
- 3) Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya (Pasal 303 KHES).
- 4) Penggunaan benda *ijārah* harus dicantumkan dalam akad *ijārah*. Jika pengguna benda *ijārah* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda *ijārah* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan (Pasal 304 angka (1) dan (2) KHES)
- 5) Jika salah satu syarat dalam akad *ijārah* tidak ada, maka akad itu batal (Pasal 305 KHES).

---

<sup>64</sup> Ahmad Mujahidin, *Kewenangan.*, hlm. 188

- 6) Uang *ijārah* tidak harus dibayar apabila akad *ijārahnya* batal, dan harga *ijārah* yang wajar adalah harga *ijārah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur (Pasal 306 KHES).

#### 4. Macam-macam *Ijārah*

Akad *ijārah* diklasifikasikan menurut objeknya menjadi dua macam, yaitu *ijārah* terhadap manfaat benda-benda nyata yang dapat diindera dan *ijārah* terhadap jasa pekerjaan. Jika pada jenis pertama *ijārah* bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewa kepada penyewa untuk dimanfaatkan, seperti menyerahkan rumah, toko, kendaraan, pakaian, perhiasan, dan sebagainya untuk dimanfaatkan penyewa.

Sedangkan pada jenis kedua, *ijārah* baru bisa dianggap terlaksana kalau pihak yang disewa (pekerja) melaksanakan tanggung jawabnya melakukan sesuatu, seperti membuat rumah yang dilakukan tukang, memperbaiki komputer oleh teknisi komputer, dan sebagainya. Dengan diserahkannya barang dan dilaksanakannya pekerjaan tersebut, pihak yang menyewakan dan pihak pekerja baru berhak mendapatkan uang sewa dan upah.<sup>65</sup>

*Ijārah* tenaga kerja itu sendiri juga ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan ada yang berdifat serikat, yaitu

---

<sup>65</sup> Masduqi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 238.

seorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak (seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit). Kedua bentuk *ijārah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fikih, hukumnya boleh. Walau secara umum, antara keduanya memiliki persyaratan yang hampir sama, tetapi ada perbedaan spesifik antara keduanya.

Pada jasa tenaga kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diakadkan. Sedangkan pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang diperjualbelikan. Pada *ijārah* tenaga kerja berlaku hukum harga/upah, dan pada *ijārah* benda berlaku hukum jual beli.

Terdapat berbagai jenis *ijārah*, antara lain *ijārah ‘amal*, *ijārah ‘ain*/*ijārah muṭlaqah*, *ijārah muntahiya bittamlik*, dan *ijārah* multijasa.<sup>66</sup>

#### 1. *Ijārah ‘Amal*

Akad sewa atas jasa pekerjaan seseorang. *Ijārah* yang di gunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut *musta’jir* dan pekerja disebut *ajir* dan upah yang di berikan disebut *ujrah (fee)*.<sup>67</sup> Jasa Penilaian Publik ini termasuk ke dalam jenis *ijārah ‘amal*, karena jasa atas pekerjaan yang digunakan untuk menilai properti dan bisnis.

<sup>66</sup> Masduqi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 239.

<sup>67</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syari’ah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kntemporer* (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2019), hlm. 117.

## 2. *Ijārah ‘Ain* atau *Ijārah Muṭlaqah* (*ijārah* Murni)

*Ijārah ‘ain* adalah jenis *ijārah* yang terkait dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya manfaat (*usufruct*). *Ijārah ‘ain* di dalam bahasa Inggris adalah *term leasing*. Dalam hal ini, pemberi sewa disebut mujir dan penyewa disebut *musta’jīr* dan harga untuk memperoleh manfaat tersebut disebut ujarah. Dalam akad *ijārah ‘ain*, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset tersebut selama masa sewanya atau di akhir masa sewanya. Pada *ijārah ‘ain* yang menjadi objek akad sewa-menyewa adalah barang.

## 3. *Ijārah Muntahiya Bittamlik*

*Ijārah Muntahiya Bittamlik* merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *bay’* dan akad *ijārah*. *Bay’* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT adalah kombinasi antara sewa menyewa dengan jual beli atau hibah diakhir masa sewa. Istilah ini juga dikenal dengan sewa beli diterjemahkan dari istilah *huurkoop* dan dalam istilah hukum Inggris disebut *hire purchase*. Kemudian kedua akad tersebut terintegrasi menjadi suatu perjanjian sewa menyewa dengan opsi dari penyewa untuk membeli barang yang disewanya. Maksud kedua belah pihak adalah tertuju pada perolehan

hak milik atas suatu barang di satu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya (harga) dipihak lain.<sup>68</sup>

#### 4. *Ijārah* Multijasa

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSNMUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa, yang dimaksud pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.<sup>69</sup>

Ketentuan dalam pembiayaan multijasa, yaitu sebagai berikut :

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

---

<sup>68</sup> Muh. Baehaqi, “Tinjauan Hukum Positif terhadap Aplikasi *Ijārah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada Perbankan Syariah”, *Istinbath : Jurnal Hukum Islam*, Vol.12, No.1, Juni 2013, hlm. 34-48.

<sup>69</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 44/DSN-MUI/VII/2004.

- e. Besar ujarah atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.<sup>70</sup>

## 5. Hak dan Kewajiban Dalam *Ijārah*

Akibat hukum dari tercapainya ijab dan kabul dalam akad ialah berlakunya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Kewajiban pihak yang menyewakan (*mu'jīr*) ialah menyediakan barang maupun jasa dengan imbalan akan mendapatkan upah dari penyewa (*musta'jīr*). Apabila terjadi kerusakan barang akan menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan (*mu'jīr*), kecuali kerusakan itu secara nyata disebabkan karena kelainan dari pihak penyewa (*musta'jīr*).<sup>71</sup>

Para pihak yang melaksanakan transaksi *ijārah* memiliki hak dan kewajiban tertentu, yaitu antara lain :<sup>72</sup>

- a. Pemberi sewa berkewajiban menyediakan asset yang disewa dan menjamin apabila timbul kecatatan terhadap barang sewa. Dalam penyediaan asset ini, pemberi sewa dapat membuat, membeli, atau menyewa barang yang akan disewakan termasuk melengkapi dan menyediakan darana yang diperlukan sesuai dengan manfaat yang akan diperoleh penyewa. Begitu pula apabila ada kecacatan dari barang sewa yang menyebabkan kerusakan manfaat dari objek barang sewa, pemberi

<sup>70</sup> Masduqi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 240.

<sup>71</sup> Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), hlm. 99-100

<sup>72</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi.*, hlm. 121-122.

sewa berkewajiban menjelaskan kecacatan tersebut kepada penyewa, dan apabila cacat tersebut diketahui setelah terjadinya akad, maka pemberi sewa memberikan hak opsi kepada penyewa untuk membatalkan akad sewa atau mendapat pengurangan atas pembayaran imbalan sewa.

- b. Penyewa berkewajiban untuk menjaga keutuhan aset yang disewa dan membayar sewa. Para ulama sepakat bahwa set yang disewa adalah amanah ditangan penyewa. Namun, apabila aset yang disewa rusak tanpa pelanggaran dari yang dibolehkan atau lalai dalam menjaganya dari pihak penyewa, maka ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, karena ketika penyewa diizinkan oleh pemberi sewa untuk menikmati manfaat dari aset yang disewa, ia tidak dianggap sebagai penjamin dari aset yang disewa itu.
- c. Berkaitan dengan pemeliharaan terhadap aset yang disewa, kedua belah pihak dapat merinci hak dan kewajiban masing masing sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman dalam masyarakat. Misalnya penyewa dapat meminta pemberi sewa untuk melaksanakan pemeliharaan objek sewa untuk memastikan penggunaan yang berkelanjutan (misalnya, oli yang diperlukan untuk mesin dan peralatannya), atau untuk memungkinkan aset itu terus memberikan manfaat, sehingga diminta pemeliharaan dilakukan secara periodik.

Pada prinsipnya, dalam akad *ijārah* dibolehkan mensyaratkan pemeliharaan aset dilakukan oleh *musta'jir*. Namun, dengan catatan upah sewa yang dibebankan oleh pihak *musta'jir* harus mencerminkan nilai manfaat yang didapatkan serta biaya yang dikeluarkan untuk pemeliharaan aset.

Menurut Novalita Damayanti dalam skripsinya, hak dan kewajiban dalam ijarah dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>73</sup>

- a. Pihak menyewakan (*mu'jir*)
  - 1) Menerima pembayaran harga sewa atau upah (*ujrah*) sesuai dengan yang disepakati dalam *ijārah*.
  - 2) Menyediakan barang atau jasa yang disewakan.
  - 3) Menanggung pembiayaan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
  - 4) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewa.
  - 5) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan yang bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa dalam penggunaan.
  - 6) Menyatakan secara tertulis bahwa *mu'jir* menyerahkan penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa yang disewakan (pernyataan ijab).

---

<sup>73</sup> Novalita Damayanti, "Tinjauan Hukum., hlm. 41-42.



b. Pihak penyewa (*musta'jir*)

- 1) Memanfaatkan barang dan atau jasa perbuatan yang sesuai yang disepakati dalam ijarah.
- 2) Membayar harga sewa atau upah (*ujrah*) sesuai yang disepakati.
- 3) Bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai yang disepakati dalam *ijārah*.
- 4) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak material) sesuai yang disepakati dalam *ijārah*.
- 5) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh pelanggaran atau kelalaian penyewa.
- 6) Menyatakan secara tertulis bahwa (*musta'jir*) menerima hak penggunaan atau pemanfaatan atas suatu barang dan atau memberikan jasa yang dimiliki *mu'jir* (pernyataan kabul)

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi dalam konteks sewa menyewa berupa memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa atau membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan) dan tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain diluar yang diperjanjikan, sedangkan bagi yang menyewakan

dilarang selama waktu sewa mengubah wujud tatanan barang yang disewakan).<sup>74</sup>

## 6. Objek dan ketentuan objek *ijārah*

Didalam skripsi karya Novita Damayati adapun objek *ijārah* sebagai berikut:

- a. Properti
- b. Alat transportasi
- c. Alat-alat berat
- d. Multijasa (Pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan dan lainnya).<sup>75</sup>

Berdasarkan Fatwa DSN 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijārah* ketentuan objek *Ijārah* adalah:<sup>76</sup>

- a. Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.

<sup>74</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 75.

<sup>75</sup> Novalita Damayanti, "Tinjauan Hukum.", hlm. 39.

<sup>76</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 44/DSN-MUI/VII/2004.

- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g. 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.

#### **7. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah***

*Ijārah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Menurut Hendi Suhendi dalam karya bukunya yang berjudul Fiqh Muamalah *ijārah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:<sup>77</sup>

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa;
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya;
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan;

---

<sup>77</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 123

4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan;
5. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *ijārah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan mamfasakhkan sewaan itu.

Sedangkan menurut Sri Nurhayati dan Wasilah dalam karya bukunya yang berjudul *Akuntansi Syariah di Indonesia* akad *ijārah* dapat berakhir apabila memenuhi syarat berikut :<sup>78</sup>

1. Periode akad sudah selesai sesuai perjanjian, namun kontrak masih dapat berlaku walaupun dalam perjanjian sudah selesai dengan beberapa alasan, misalnya keterlambatan masa panen menyewakan lahan untuk pertanian, maka dimungkinkan berakhirnya akad setelah panen selesai.
2. Periode akad belum selesai tetapi pemberi sewa dan penyewa sepakat menghentikan akad *ijārah*.
3. Terjadi kerusakan aset.
4. Penyewa tidak membayar sewa.
5. Salah satu pihak meninggal dan ahli waris berkeinginan tidak meneruskan akad karena memberatkannya. Kalau ahli waris merasa tidak masalah maka akadd tetap berlangsung. Kecuali akadnya adalah upah menyusui

---

<sup>78</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2015) Hlm. 237-238.

maka bila sang bayi atau yang menyusui meninggal maka akadnya menjadi batal.

#### 8. Akad *Ijārah* Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Adapun syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijārah* diatur dalam pasal:

- a. Pasal 301 untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijārah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.
- b. Pasal 302 akad *ijārah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.
- c. Pasal 303 Pihak yang menyewakan haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.
- d. Pasal 304
  - (1) Penggunaan *ma'jūr* harus dicantumkan dalam akad *ijārah*.
  - (2) Apabila penggunaan *ma'jūr* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jūr* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.
- e. Pasal 305 Apabila salah satu syarat dalam akad *ijārah* tidak ada, maka akad itu batal.
- f. Pasal 306
  - (1) Uang *ijārah* tidak harus dibayar apabila akad *ijārah*nya batal

- (2) Harga *ijārah* yang wajar/*ujrah al-mitsli* adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.<sup>79</sup>

Harga dan jangka waktu *ijārah* diatur dalam pasal:

- a. Pasal 315
- (1) Nilai atau harga *ijārah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.
- (2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan atau tahun.
- b. Pasal 316
- (1) Awal waktu *ijārah* ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan.
- (2) Waktu *ijarah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.
- c. Pasal 317 Kelebihan waktu dalam *ijārah* yang dilakukan oleh *musta'jir*, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan.<sup>80</sup>

## B. Konsep Umum Jasa Penilai Publik

### 1. Pengertian Jasa Penilai Publik

Jasa penilaian (*appraisal*) merupakan salah satu sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan. Di Indonesia, penilaian atau *appraisal* belum dikenal secara umum. Hal ini karena *appraisal* masih dalam tahap pertumbuhan. Umumnya

<sup>79</sup> M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 88-89

<sup>80</sup> M. Fauzan, *Kompilasi Hukum.*, hlm. 91

jasa *appraisal* atau penilaian digunakan institusi keuangan dalam menilai suatu properti.

Menurut apa yang ditulis oleh Anang Panca dalam web yang berjudul info terkini standar biaya jasa appraisal penilai aset tanah dan bangunan mendefinisikan penilai adalah orang yang memberikan opini nilai atas objek tertentu berdasarkan data atau fakta objektif yang relevan. Penilai biasanya menggunakan metode atau teknik tertentu dalam pekerjaannya. Cakupan objek penilaian pun ada banyak, mulai dari aset pemerintah, jaminan kredit bank, hingga aset perusahaan.<sup>81</sup>

Kamus Hukum Ekonomi, memberikan pengertian penilai (*appraisal*) yaitu orang yang pekerjaannya melakukan penaksiran atas nilai atau harga suatu barang, kemudian kata penilaian (*appraisal*) mempunyai arti penaksiran untuk menetapkan suatu harga barang atau harta kekayaan perusahaan, perhitungan terhadap nilai barang impor untuk menentukan besarnya tarif / biaya masuk yang harus dibayar importer.<sup>82</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, “penilaian diartikan sebagai proses, cara, perbuatan menilai, pemberian biji (biji, kadar mutu, harga), penelaahan dan yang lengkap”.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Anang Panca, “Info Terkini Standar Biaya Jasa Appraisal Penilai Aset Tanah dan Bangunan”, <https://harga.web.id/>, diakses pada hari Selasa tanggal 1 September 2020, Pukul 22:18.

<sup>82</sup> A.F Elly Erawati dan J.S Badudu, *Kamus Hukum Ekonomi* (Jakarta : Elips, 1997), hlm.7.

<sup>83</sup> Departemen P & K, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Balai Pustaka, 1997), hlm. 690.

Menurut peraturan menteri keuangan republik Indonesia nomor 101/PMK/01./2014 tentang penilaian publik pada pasal 1 penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan standar penilaian Indonesia atau di singkat dengan SPI.<sup>84</sup> *Appraisal* atau penilaian adalah proses pekerjaan atau kegiatan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, baik berwujud ataupun tidak berwujud yang berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku.<sup>85</sup>

## 2. Peraturan Hukum Tentang Jasa Penilaian Publik

Jasa Penilaian publik atau disebut dengan *Appraisal* menjalankan tugasnya sesuai kompetensinya sebagaimana amanat peraturan perundang-undangan sebagai penyedia jasa penilaian. Tidak hanya menjalankan tugasnya sesuai peraturan menteri keuangan. Pedoman lain *appraisal* menjalankan tugasnya dituliskan Peraturan menteri keuangan nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Gabungan Asosiasi Penilai Indonesia (GAPI), Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

---

<sup>84</sup> Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK/01./2014 Tentang Penilaian Publik Pasal 1.

<sup>85</sup> Anonim, "Jasa Apraisal/Penilaian KJPP Mia Supriyano dan rekan", <https://kjppmsr.co.id/> diakses pada hari Selasa tanggal 1 September 2020, Pukul 22:57.



Peraturan menteri keuangan nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik menjadi pedoman utama pelaksanaan tugas pokok *appraisal*. SPI dan KEPI memberikan arahan bagaimana *appraisal* menjalankan tugasnya secara professional sebagai salah satu profesi yang dianggap memiliki kemampuan dan integritas tersendiri. MAPPI dan GAPI tersebut juga digunakan sebagai arahan teknis apabila telah melakukan profesi *appraisal* secara profesional.

Penilaian yang dilakukan merujuk pada tujuan yang diinginkan oleh peminta jasa *appraisal*. Tujuan penilaian yang diminta oleh peminta jasa *appraisal* harus bersesuaian dengan peraturan yang mengatur. Peraturan mengenai tujuan tersebut terletak pada Pasal 2 peraturan menteri keuangan nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik yang menyatakan tugas *appraisal* yaitu:

- a. Transaksi;
- b. Pelaporan keuangan sektor privat dan sektor publik;
- c. Penjaminan utang;
- d. Penerimaan Negara

Pasal 2 Permenkeu tentang Penilai Publik telah menerangkan pokok utama tujuan penilaian yang dilakukan *appraisal*. Tujuan tersebut dapat dijelaskan secara lebih terperinci sebagai berikut.<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup>Zaky Baswendra Wibhawa dan Anjar Sri Ciptorukmi, "Urgensi peran., hlm. 94-101.

a. Transaksi

Transaksi merupakan suatu bentuk kegiatan dalam perusahaan yang dapat menimbulkan perubahan posisi keuangan perusahaan, contohnya seperti menjual, membeli, menggaji, serta membayar berbagai macam biaya lainnya. Sedangkan pencatatan berbagai perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang dilakukan dengan metode-metode tertentu dan secara kronologis yang nantinya dapat dibicarakan dengan pihak lain dinamakan administrasi transaksi. Keterlibatan *appraisal* dalam transaksi yaitu sebagai profesi ahli yang memberikan penilaian objek yang diperdagangkan oleh penjual dan pembeli.

b. Pelaporan keuangan sektor privat dan sektor publik

Merupakan presentasi dari laporan keuangan yang didapat dari segala bentuk transaksi keuangan dalam sektor privat maupun dalam sektor publik. Laporan tersebut nantinya akan dipergunakan baik dari pihak internal ataupun eksternal suatu organisasi. *Appraisal* menjadi pihak yang melakukan penilaian untuk harta kekayaan dari masing-masing sektor.

c. Penjaminan utang

Merupakan suatu yang hak yang diperoleh kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditur akan melunasi hutangnya pada kreditur dan didasarkan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1311 dan 1312

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).<sup>87</sup> Peran *appraisal* yakni sebagai pihak yang melakukan penilaian terhadap agunan hingga mendukung bank untuk dapat melakukan pinjaman kredit secara lebih berhati-hati

d. Penerimaan Negara

Menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang nomor 17 tahun 2003 tentang keuangan Negara disebutkan bahwa yang di maksud dengan “Pendapatan negara adalah hak pemerintah pusat yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih.” Dari pengertian tersebut berarti bahwa pemerintah pusat mempunyai berbagai hak, yang salah satu hak pemerintah pusat adalah menggali sumber-sumber penerimaan bagi negara untuk membiayai berbagai belanja/pengeluaran Negara yang berkaitan dengan kegiatan penyelenggaraan pemerintahan. Wujud pendapatan negara (*Government Revenue*) berupa uang (*cash*) sebagai penerimaan negara, yang menurut Pasal 1 angka 9 undang undang nomor 17 tahun 2003 tentang keuangan Negara tahun 2003 diberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan “Penerimaan negara adalah uang yang masuk ke kas negara”. *Appraisal* melakukan tugasnya untuk menilai berbagai harta kekayaan negara untuk mengetahui keadaan kekayaan pemerintah yang hendak dipergunakan pemerintah sesuai keperluannya

---

<sup>87</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta Balai Pustaka, 2014), hlm. 337-338.

e. Tujuan Penilaian lainnya sesuai SPI

Merupakan tujuan lain yang disepakati yaitu tingkat kedalaman investigasi, prosedur yang akan digunakan, asumsi yang akan dibuat dan batasan penggunaannya. Lingkup penugasan, implementasi dan pelaporan penilaian yang diatur SPI bertujuan menghasilkan penilaian yang dapat dipercaya.

Mencermati Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik dan juga Kode Etik Penilai (KEPI) Indonesia serta Standar Penilai Indonesia (SPI) maka terlihat pentingnya patuh terhadap KEPI dan SPI bagi Penilai Publik dalam menjalankan tugas profesi. KEPI dan SPI menjadi pedoman wajib bagi Penilai Publik agar laporan hasil penilaian menjadi jelas, tidak menyesatkan dan mengungkapkan semua hal yang penting. Terkait dengan harus dipatuhinya KEPI dan SPI oleh Penilai Publik, dituangkan atau tidaknya kedua hal tersebut dalam perjanjian antara penilai dengan pemberi tugas tidak menjadi soal dan tetap akan mengikat secara hukum karena telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.. Namun dalam praktek keberadaan KEPI dan SPI selalu dituangkan dalam perjanjian. Penilai Publik sepanjang melakukan profesinya wajib mematuhi KEPI dan SPI.<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Ema Ayu Fitriana, "Penilaian Jaminan Properti di BTN Syari'ah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat Tangerang Selatan)". *Skripsi* (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2016), hlm. 21.

### 3. Jenis Jasa Penilaian Publik

a. Bidang Jasa Penilai Properti sederhana meliputi:

- 1) Tanah kosong untuk permukiman paling luas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang diperuntukkan untuk 1 (satu) unit rumah tinggal;
- 2) 1 (satu) unit apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios;
- 3) peralatan dan perlengkapan bangunan yang merupakan bagian yang terikat pada apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios;
- 4) 1 (satu) unit mesin individual yang digunakan pada rumah tinggal, rumah toko, atau rumah kantor, termasuk pembangkit tenaga listrik (genset) dan pompa air;
- 5) 1 (satu) unit alat transportasi dengan klasifikasi mobil penumpang, mobil beban, dan sepeda motor, yang bukan merupakan suatu armada angkutan; dan
- 6) 1 (satu) unit gudang tunggal dengan luas tanah dan bangunan masing-masing paling luas 500 (lima ratus) meter persegi.

b. Bidang Jasa Penilaian Properti meliputi:

- 1) Tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, serta pengembangan lainnya atas tanah:

- 2) Mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/ atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi;
  - 3) Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor, dan peralatan militer;
  - 4) Perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan, satelit, dan stasiun bumi;
  - 5) pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan;
  - 6) pertambangan.
- c. Bidang Jasa Penilaian Bisnis meliputi:
- 1) Entitas bisnis;
  - 2) Penyertaan;
  - 3) Surat berharga termasuk asetnya;
  - 4) Hak dan kewajiban perusahaan;
  - 5) Hak kekayaan intelektual dan aset takberwujud;
  - 6) Kerugian ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu untuk mendukung berbagai tindakan korporasi atau atas transaksi material;
  - 7) Opini kewajaran;
  - 8) Instrumen keuangan.

d. Bidang jasa Penilaian Personal Properti meliputi:

1. Pabrik termasuk instalasinya yang merupakan satu kesatuan;
2. Mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan dan atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi;
3. Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor, dan peralatan militer;
4. Perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan, satelit, dan stasiun bumi.<sup>89</sup>

#### 4. Metode Penilaian Publik

Metode penilaian adalah pendekatan yang digunakan untuk melakukan penilaian. Dalam penilaian properti, mengenal tiga macam metode yang biasa digunakan, yaitu:<sup>90</sup>

a. Metode Perbandingan Data Pasar ( *Market Data Approach* );

Metode ini sering disebut juga sebagai metode perbandingan harga jual (Sales Comparison Method). Penilaian dibuat langsung dari harta sejenis. Penilai mendapatkan tiga, lima atau lebih harta tetap yang telah dijual dan sejenis terhadap properti yang akan dinilai serta dibuat penyesuaiannya.

---

<sup>89</sup> Anonim, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 Tentang Penilaian Publik, hlm. 3-4.

<sup>90</sup> Beny Supriyanto, *Teknik Penilaian Tanah dan Bangunan* (Jakarta : GAPPI. 1995), hlm. 28-46.

b. Metode Kalkulasi Biaya ( *Cost Approach* )

Nilai dari properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan market data. Kalkulasi biaya digunakan untuk menilai bangunan.

c. Metode Pendekatan Pendapatan ( *Income Approach* )

Pendekatan Pendapatan (Income Approach) berdasarkan pada pola pikir adalah hubungan antara pendapatan dari harta tetap dan nilai dari harta tetap itu sendiri. Harta tetap komersial dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan di masa yang akan datang dari harta tetap merupakan keuntungan bagi pemilik.



IAIN PURWOKERTO



## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### A. Metode Penelitian

Metode merupakan cara kerja yang harus dilalui dalam rangka melakukan pendalaman pada objek yang dikaji.<sup>91</sup> Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.<sup>92</sup> Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif, proses penelitian dimulai dengan menyusun asumsi dasar dan aturan berpikir yang akan digunakan dalam penelitian. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang dalam kegiatannya peneliti tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data dan dalam memberikan penafsiran terhadap hasilnya.<sup>93</sup>

#### B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan atau *field research*, yaitu mengumpulkan data yang dilakukan peneliti di tempat terjadinya segala sesuatu yang diteliti. Ide pentingnya adalah bahwa peneliti berangkat ke “lapangan” untuk mengadakan pengamatan tentang suatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah.<sup>94</sup> Didalam penelitian ini penulis ingin mengetahui implementasi

---

<sup>91</sup> Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah* (Bandung: Tarsito, 2002), hlm. 141.

<sup>92</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2018), hlm. 2.

<sup>93</sup> Anonim, “Penelitian Kualitatif” <https://www.dosenpendidikan.co.id>, diakses pada senin 08 juni 2020, Pukul 22:18 wib.

<sup>94</sup> Lexy J. Moeloeng, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), hlm. 26

akad *ijārah* terhadap jasa penilaian publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto. sehingga penulis terjun kelokasi penelitian untuk mendapatkan data terkait objek penelitian.

### C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di kantor jasa penilaian publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto. Perumahan Griya Satria VI blok L2. Bantarsoka, Kec. Purwokerto Barat Kab. Banyumas Jawa Tengah.

### D. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah pihak yang dianggap mengetahui mekanisme pemberian jasa Penilaian Publik. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan salah satu teknik *non random sampling*<sup>95</sup>, yaitu *purposive sampling* dimana penulis menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab pertanyaan penelitian.<sup>96</sup> Adapun kriteria dalam pengambilan sampel penelitian ini yang memiliki aktivitas dalam pemberian jasa penilaian publik. Informan dalam penelitian ini populasinya ialah di kantor jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto, sedangkan sampel yang diwawancarai antara lain pimpinan, karyawan, dan klien.

Sedangkan objek penelitian ini yaitu masalah yang akan diteliti. Dalam penelitian ini penulis akan meneliti mengenai implementasi akad *ijārah* terhadap

---

<sup>95</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian.*, hlm. 84

<sup>96</sup> Anwar Hidayat, "Penjelasan Teknik Purposive Sampling Lengkap Detail", <https://www.statistikian.com/>, diakses pada hari Selasa tanggal 2 September 2020 pukul 22:36.

praktik jasa penilaian properti dan bisnis di kantor jasa penilaian publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto.

#### **E. Sumber Data Penelitian**

Ada dua bentuk sumber data dalam penelitian ini yang akan penulis dijadikan sebagai pusat informasi/data yang dibutuhkan dalam penelitian, sumber data tersebut adalah :

##### **a. Sumber Primer**

Yang dimaksud sumber data primer yaitu data penelitian langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang diteliti.<sup>97</sup> Adapun yang menjadi sumber data primer disini adalah segala data-data dan informasi yang diperoleh dari jasa penilaian publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto, antara lain pimpinan, karyawan, klien. Data tersebut berupa wawancara langsung, dan media lainnya.

##### **b. Sumber sekunder**

Sumber sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada.<sup>98</sup> Dalam kata lain, sumber data sekunder merupakan sumber data yang dapat dijadikan sebagai penunjang data primer. Sumber data sekunder dalam penelitian ini ialah data-data, buku-

---

<sup>97</sup> Bambang Sanggona, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 36.

<sup>98</sup> Sandu Siyoto dan M Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hlm 68.

buku, jurnal-jurnal, majalah, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan akad *ijārah* dan jasa penilai publik properti dan bisnis.

## F. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif yuridis. Pendekatan normatif yuridis merupakan jenis pendekatan dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undang atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>99</sup> Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya.<sup>100</sup> Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk mengkaji penerapan akad *ijārah* terhadap praktik jasa penilaian properti dan bisnis di Kantor Jasa Penilai Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto.

## G. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah proses pengadaan data untuk keperluan penelitian.<sup>101</sup> Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

---

<sup>99</sup> Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 118.

<sup>100</sup> Soeryono Soekarto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1984), hlm.20

<sup>101</sup> W. Gulo, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Grafindo, 2002), hlm. 155.

a. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.<sup>102</sup> Peneliti turun langsung ke lapangan untuk mengambil data dari sumber primer maupun sumber sekunder serta melihat secara langsung kondisi nyata mengenai jasa penilaian publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto.

b. Wawancara

Wawancara dapat didefinisikan sebagai interaksi bahasa yang berlangsung antara dua orang dalam situasi saling berhadapan salah seorang, yaitu yang melakukan wawancara meminta informasi atau ungkapan kepada yang diteliti yang berputar disekitar pendapat dan keyakinannya. Wawancara yang dimaksud adalah mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang tidak dibatasi jawabannya, artinya pertanyaan yang mengundang jawaban terbuka.<sup>103</sup>

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik wawancara tidak berstruktur, yaitu wawancara bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan datanya.<sup>104</sup> Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara

---

<sup>102</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hlm. 202.

<sup>103</sup> Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 50-51.

<sup>104</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian.*, hlm. 232.

dengan pimpinan, karyawan, klien di kantor Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, buku, surat kabar, majalah, dan lain sebagainya.<sup>105</sup> Metode ini untuk menggali data dari berbagai buku maupun jurnal untuk lebih mengetahui mengenai masalah dalam penelitian seperti konsep *ijārah* hingga hukum jasa jasa penilaian publik menurut Islam.

## H. Metode Analisis Data

Dalam metode analisis data penulis menggunakan metode induktif. Yaitu menyajikan data dan menarik kesimpulan. Sedangkan dalam penyajian data, penulis mengumpulkan informasi tersusun dari data dan narasumber yang memberi kemungkinan adanya pemikiran kesimpulan. Penyajian data yang penulis buat, berbentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan lain sebagainya. Sedangkan teknik verifikasi atau kesimpulan, peneliti melakukan pengecekan data yang terkumpul dan juga pada bagian ini peneliti mengutarakan kesimpulan dari data-data yang diperoleh.

---

<sup>105</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek.*, hlm. 202.

## **BAB IV**

### **IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR SAPTO KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO**

#### **A. Gambaran Umum Tentang Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto**

##### **1. Sejarah Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto**

Berdirinya Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto sejak tahun 2012. Namun saat itu hanya dalam bentuk perwakilan dari pusat Jakarta. Semenjak diterbitkannya peraturan menteri keuangan no 101/PMK/2014 tentang penilaian publik, mulailah sejak tahun 2016 kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto menjadi cabang, dengan syarat menempuh pendidikan properti sederhana atau juga bisa properti full.<sup>106</sup>

Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto merupakan kantor yang melopori pertama kali berdirinya jasa penilaian publik di Banyumas secara resmi dan memiliki izin untuk beroperasi. Dari segi pengalamana dan waktu yang telah didapatkan membuktikan bahwa KJPP Sapto Kasmodiard dan rekan Purwokerto dapat

---

<sup>106</sup> Wawancara Dengan Bapak Arif Setiabudi Selaku Karyawan Sapto Kasmodiard Dan rekan Purwokerto, Pada Tanggal 3 Desember 2020.

tetap eksis dan sudah menjalin kerjasama dari berbagai kalangan baik dari bank maupun non bank hingga saat ini.<sup>107</sup>

## **2. Jenis jasa layanan Kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto**

Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disebut KJPP merupakan badan usaha yang telah mendapat izin dari menteri sebagai wadah bagi penilai publik dalam memberikan jasanya. KJPP diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 Tentang Penilaian Publik. Bidang jasa yang ada di KJPP Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto adalah Penilaian Properti Sederhana, Penilaian Properti, Penilaian Bisnis, dan Penilaian Personal Properti.

Jenis jasa layanan dan pendekatan yang dilakukan oleh KJPP Sapto Kasmodiard terbagi menjadi tiga antara lain:

- a. Penilaian Properti mencakup kegiatan penilaian atas suatu properti berdasarkan karakteristik tertentu pada objek-objek berikut :
  - 1) Tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, serta pengembangan lainnya atas tanah.
  - 2) Instalasi dan peralatan yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi.

---

<sup>107</sup> Observasi pada tanggal 3 Desember 2020.



- 3) Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor, dan peralatan militer.
- 4) Pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan.
- 5) Pertambangan.

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian properti meliputi :

- 1) Pendekatan Pasar

Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Properti yang dinilai dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli.

- 2) Pendekatan Biaya

Pendekatan ini mempertimbangkan kemungkinan bahwa sebagai substitusi dari pembelian suatu properti, seseorang dapat membuat properti yang lain baik berupa replika dari properti asli atau substitusinya yang memberikan kegunaan yang sebanding. Dalam prakteknya, pendekatan ini juga melibatkan estimasi depresiasi untuk properti yang lebih tua dan/atau memiliki keusangan fungsional.

### 3) Pendekatan Pendapatan

Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi menghubungkan pendapatan bersih dengan suatu definisi jenis nilai melalui konversi pendapatan menjadi estimasi nilai.

b. Penilaian Bisnis mencakup kegiatan penilaian, proses memperoleh pendapatan, dan perkiraan nilai suatu bisnis, perusahaan/entitas usaha, atau kepemilikan usaha meliputi :

- 1) Penilaian entitas bisnis.
- 2) Penilaian penyertaan atau kepemilikan usaha.
- 3) Penilaian surat berharga dan aset.
- 4) Penilaian hak dan kewajiban perusahaan.
- 5) Penilaian aktiva tidak berwujud.
- 6) Penilaian kerugian ekonomis yang diakibatkan suatu kegiatan atau peristiwa tertentu atau atas transaksi material.
- 7) Penilaian opini kewajaran.

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian bisnis meliputi :

#### 1) Pendekatan Berbasis Aset

Pendekatan ini memperkirakan nilai suatu bisnis dan/atau ekuitas menggunakan metode yang didasarkan pada nilai pasar aset bisnis secara individu dikurangi dengan kewajiban.

## 2) Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan ini memperkirakan indikasi nilai suatu bisnis, hak atas kepemilikan usaha, atau sekuritas menggunakan satu atau lebih metode dimana nilai diperkirakan dengan mengkonversi keuntungan yang diantisipasi menjadi nilai modal.

## 3) Pendekatan Pasar

Pendekatan ini memperkirakan indikasi nilai suatu bisnis, hak atas kepemilikan bisnis, atau sekuritas menggunakan satu atau lebih metode yang membandingkannya dengan bisnis yang sama, hak atas kepemilikan bisnis, atau sekuritas sejenis yang telah dijual.

### c. Jasa Lain-lain

Selain penilaian properti dan penilaian bisnis, KJPP juga melayani jasa lainnya yang berkaitan dengan kegiatan penilaian, antara lain :

- 1) Konsultasi pengembangan properti.
- 2) Desain sistem informasi aset.
- 3) Pengelolaan properti.
- 4) Studi kelayakan usaha.
- 5) Pengawasan pembiayaan proyek.<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> Wawancara dengan bapak Muhammad Nurhidayat Handoko selaku Pimpinan Cabang KJPP.

## B. Analisis Implementasi Akad Ijarah Jasa Penilaian Properti dan Bisnis

*Ijārah* (sewa-menyewa) adalah akad pemindahan hak atas barang atau jasa (manfaat) tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas benda yang dimanfaatkan, melalui pembayaran sewa. Manfaat (jasa) yang disewakan adalah sesuatu yang dibolehkan menurut ketentuan syariat dan dapat dimanfaatkan. Transaksi *ijārah* didasarkan pada adanya pengalihan hak manfaat atas suatu objek yang disewakan.<sup>109</sup>

Menurut bahasa *ijārah* adalah upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa menyewa. Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan atau manfaat dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.<sup>110</sup>

Islam memandang konsep sewa menyewa sebagai sarana untuk tolong menolong antar sesama manusia, dimana orang yang sedang mekakukan sewa menyewa tidak dilihat sebagai orang yang sedang mencari keuntungan semata, melainkan juga dipandang sebagai orang yang sedang membantu antar sesama. Bagi pemberi sewa, ia sedang memenuhi kebutuhan barang atau tenaga yang dibutuhkan untuk diambil manfaatnya oleh penyewa, sedangkan bagi penyewa

---

<sup>109</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi.*, hlm. 116.

<sup>110</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Umdang-undang.*, hlm. 381

sendiri, ia sedang memenuhi kebutuhan akan keuntungan yang sedang dicari oleh pemberi sewa.<sup>111</sup>

Sebagaimana yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan penulis mengenai praktik jasa penilaian properti dan bisnis yang ada di Kantor Jasa Penilai Publik Sapto Kasmodiar dan Rekan Purwokerto, maka terdapat hubungan antara penyewa jasa dan penyedia jasa yang termasuk kedalam akad sewa menyewa jenis *ijārah ‘amal* karena jasa atas pekerjaan yang digunakan untuk menilai properti dan bisnis.

Adapun yang berkaitan dengan implementasi akad *ijārah* terhadap praktik jasa penilaian properti dan bisnis di Kantor Jasa Penilai Publik Sapto Kasmodiar dan Rekan Purwokerto, yaitu:

### **1. Pelaku akad (*Mu’jīr dan Musta’jīr*)**

Adapun pelaku akad berdasarkan penelitian penulis terhadap akad jasa penilaian properti dan bisnis di KJPP Sapto Kasmodiar dan rekan purwokerto yaitu:

- a. *Mu’jīr* sebagai penyedia jasa penilaian properti dan bisnis yang berada di KJPP Sapto Kasmodiar dan Rekan Purwokerto. Adapun nama pelaku penyedia jasa penilaian properti dan bisnis (*Mu’jīr*) diantaranya yaitu Bapak Muhammad Nurhidayat Handoko selaku kepala cabang, Bapak Arif Ssetiabudi selaku karyawan.

---

<sup>111</sup> Novalita Damayanti, Tinjauan Hukum., hlm. 63

- b. *Musta'jir* sebagai penyewa jasa penilaian properti dan bisnis yang berada di KJPP Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto. Adapun nama pelaku penyewa jasa penilaian properti dan bisnis (*Musta'jir*) diantaranya yaitu Bapak Amir, Ibu ndari dan Bapak Rustam

Ketentuan Pelaku akad jasa penilaian properti dan bisnis disini telah memenuhi syarat dimana pelaku akad telah baligh, dan berakal sehat. Sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi syariah atau di sebut dengan KHES diatur dalam Bab III Bagian Pertama pasal 23 Pertama, pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha; dan kedua, Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz* (orang yang bisa membedakan mana baik dan buruk).

Dikuatkan dalam surat an-Nisa ayat 5 sebagai berikut:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akal nya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu ) dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik”<sup>112</sup>

Selain itu, baik pihak yang menyewakan dan penyewa dalam melakukan akad *ijarah* sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, segala perbuatan dapat dibertanggung jawabkan secara hukum

<sup>112</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahan., hlm. 77.

Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad telah memenuhi syarat yang ada sesuai hukum Islam.

## 2. *Ṣīgāt* (Ijab dan Kabul)

Adanya akad antara penyedia jasa (*mu'jīr*) dan penyewa jasa (*musta'jīr*) sebagai pihak yang telah melakukan akad perjanjian. Bentuk ijab dan kabul yang digunakan yaitu secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang mudah dipahami antara kedua belah pihak yang bersangkutan karena cara seperti ini merupakan adat kebiasaan yang sudah biasa dilakukan oleh masyarakat setempat pada umumnya. Seperti yang diungkapkan oleh bapak Arif Setiabudi selaku karyawan dan penyedia jasa.<sup>113</sup>

“Mas saya mau jual rumah beserta properti yang dimiliki, yang berlokasi di jl ks tubun no 4 kelurahan kober purwokerto barat kiranya bisa datang ke lokasi tidak untuk melihat kondisi rumah dan menafsirkan harga jualnya berapa” lalu penyedia jasa menjawab “iya bisa mas saya akan datang ke lokasi besok”

Adapun pernyataan lain yang diungkapkan oleh Bapak Amir selaku klien KJPP Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto dalam melaksanakan ijab kabul yaitu:<sup>114</sup>

“Mas bisa menilai tanah yang saya miliki, berlokasi di jl bobosan no4 kelurahan purwanegara purwokerto utara” penyedia jasa menjawab “iya bisa mas, dua hari dari sekarang saya dan tim akan survei ke lokasi” penyewa jasa menjawab “kira kira biayanya berapa untuk menilai tanah” penyedia jasa

---

<sup>113</sup> Wawancara dengan bapak Arif Setiabudi Selaku Karyawan pada tanggal 3 Desember 2020.

<sup>114</sup> Wawancara dengan bapak Amir Selaku klien KJPP Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto pada tanggal 10 November 2020.

menjawab “untuk biaya kisaran Rp 1.320.000” penyewa menjawab “iya ok mas saya tunggu”

Berakhirnya ijab dan Kabul ketika penyedia jasa (*mu'jir*) sudah menyerahkan hasil penilaiannya kepada penyewa jasa (*musta'jir*) dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tanpa adanya paksaan. Ijab dan kabul disini sudah jelas antara penyedia jasa dan penyewa jasa. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijarah* nya tidak sah. Dasarnya adalah firman Allah Surah an-Nisa (4) ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا ۙ لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّاۤ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”<sup>115</sup>

Dalam sewa menyewa (*ijarah*) yang terpenting adalah terpenuhinya rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh hukum Islam. Jika terdapat kekurangan baik rukun maupun syarat, apabila tidak terpenuhinya hal itu maka sewa menyewa tersebut akan cacat.

### 3. *Ujrah* (Upah)

*Ujrah*/upah adalah suatu penerimaan sebagai bentuk imbalan dari pemberian kerja penerima untuk pekerjaan atas jasa yang telah dan akan

<sup>115</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahan., hlm.83.



dilakukan. Upah berfungsi sebagai jaminan kelangsungan hidup yang layak bagi manusia yang berbentuk uang dan ditetapkan oleh perjanjian.<sup>116</sup>

Jika *ijārah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya adalah ketika pekerjaannya telah selesai. Menurut Abu Hanifah, apabila tidak ada pekerjaan lain, sementara akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan ketentuan penangguhan, upah wajib diserahkan secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Sedangkan menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, bahwa apabila seorang *mu'jīr* menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa (*musta'jīr*), maka *mu'jīr* berhak menerima pembayaran karena *musta'jīr* sudah menerima suatu manfaat.<sup>117</sup>

Seperti halnya yang diungkapkan oleh Bapak Dayat selaku pimpinan cabang pembayaran atau upah bisa dilakukan setelah penyewa mendapatkan penilaian dalam bentuk proposal ataupun sebelum mendapatkan penilaian, jadi pembayaran ini bisa dilakukan setelah atau sebelum tim melakukan penilaian. Besarnya pembayaran atau upah tergantung apa yang akan dinilai, jika yang dinilai adalah properti dibawah 1000m<sup>2</sup> maka yang harus di bayar

---

<sup>116</sup> Sajono Sukirno, *Pengantar Mikro Ekonomi, Edisi Ketiga* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994) hlm. 354.

<sup>117</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 121

sebesar Rp 1.320.000, Pembayaran atau upah ini bisa berubah sesuai dengan kesepakatan bersama, melihat situasi dan lokasi letak yang akan dinilai.<sup>118</sup>

Menurut Bapak Rustam upah kepada penyedia jasa (*mu'jir*) dilakukan setelah mendapatkan penilaian beserta proposal yang dibuat oleh penyedia jasa. Besaran yang di bayarkan Rp 1.320.000 untuk penilaian properti rumah. Pembayaran ini dilakukan setelah adanya penilaian oleh penyedia jasa, kesepakatan untuk pembayaran dilakukan saat terjadinya kontrak atau ijab dan kabul.<sup>119</sup>

Menurut Ibu ndari selaku pengguna jasa, berdasarkan kesepakatan bersama upah dibayarkan diawal sebesar Rp 1.320.000 untuk penilaian properti rumah. Untuk laporan penilaian diserahkan setelah penyedia jasa selesai menilai.<sup>120</sup>

Pemberian upah atau imbalan dalam *ijārah* berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun manfaat atas jasanya, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku dan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.<sup>121</sup> Dalam hal ini penulis menyimpulkan bahwa untuk upah sudah jelas di lakukan saat melakukan akad *ijārah*.

---

<sup>118</sup> Wawancara dengan Bapak Dayat Selaku Pimpinan Cabang KJPP Supto Kasmodiarad dan Rekan Purwokerto pada tanggal 5 desember 2020.

<sup>119</sup> Wawancara dengan Bapak Rustam Selaku klien KJPP Supto Kasmodiarad dan Rekan Purwokerto pada tanggal 24 November 2020.

<sup>120</sup> Waawancara dengan Ibu Ndari Selaku klien KJPP Supto Kasmodiarad dan Rekan Purwokerto pada tanggal 5 desember 2020.

<sup>121</sup> Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 232.

#### 4. Objek Sewa (*Ma'qūd 'alaih*)

Dalam implementasi akad *ijārah* terhadap praktik jasa penilaian properti dan bisnis yang menjadi objek sesungguhnya adalah manfaat atas jasa penilaian properti dan bisnis yang termasuk kedalam *ijārah 'amal* akad sewa atas jasa pekerjaan seseorang, sedangkan objek yang diserahkan kepada pihak pemberi sewa (*mu'jīr*) yaitu uang, dari pihak penyewa (*musta'jīr*) pembayaran upah di lakukan setelah adanya kesepakatan bersama antara kedua belah pihak. Namun biasanya upah yang dibayarkan kepada pemberi sewa (*mu'jīr*) tidak langsung dibayarkan pada saat akad itu dilakukan. Untuk pembayaran upah di bayarkan pada saat hasil penilaian sudah jadi dalam bentuk proposal. Naun ada juga pihak yang menyewa (*musta'jīr*) yang membayar upah setelah melakukan akad jadi pembayaran diawal sebelum hasil penilaiannya keluar.

*Ijārah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum sahnya menurut Jumhur Ulama' adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat al-Qur'an, hadis dan ketetapan ijma Ulama. Upah dapat digolongkan menjadi dua yaitu:

1. Upah yang disebutkan yaitu upah yang telah disebutkan pada awal transaksi, syaratnya adalah ketika disebutkan harus disertai kerelaan (diterima dan disepakati kedua belah pihak)

2. Upah yang sepadan adalah upah yang sepadan dengan kerjanya serta sepadan dengan kondisi pekerjaan. Maksudnya adalah harta yang dituntut sebagai kompensasi dalam suatu transaksi yang sejenis pada umumnya.

Implementasi akad ijarah jasa penilaian properti dan bisnis dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat *ijārah*. Menurut hukum ekonomi syariah, yaitu :

1. Dua orang yang berakad
2. *Ṣīgat* (Ijab dan Kabul)
3. Ujrah (Upah)
4. Manfaat (*Ma'qūd 'alaih*)

Adapun syarat yang harus terpenuhi dalam pelaksanaan *ijārah*, yaitu sebagai berikut:

1. Syarat yang terkait dengan orang yang berakad
2. Syarat yang terkait dengan *Ṣīgat* (ijab dan kabul), yaitu harus dari perasaan suka sama suka dan tidak ada unsur paksaan
3. Syarat yang berkaitan dengan upah
  - a. Berupa harta tetap yang diketahui
  - b. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijārah*
4. Syarat yang berkaitan dengan *ma'qūd 'alaih*
  - a. Objek sewa bisa diserahkan terimakan, artinya barang sewaan tersebut adalah milik sah *mu'jīr* (orang yang menyewakan) dan jika *musta'jīr*

(orang yang menyewa) meminta barang tersebut sewaktu-waktu *mu'jīr* dapat menyerahkan pada waktu itu.

- b. Mempunyai nilai manfaat menurut *syara'*
- c. Objek *ijārah* dapat diserahkan dan tidak cacat
- d. Objek *ijārah* adalah sesuatu yang dihalalkan *syara'*
- e. *Ma'qūd 'alaih* harus dapat memenuhi / sesuai *syara'*

Dalam praktik *ijārah* jasa penilaian properti dan bisnis ijab dan kabul sangat penting dan perlu diperhatikan dalam perjanjian antara pemberi sewa dan penyewa, karena hal ini menentukan arah transaksi baik pada saat dilangsungkan perjanjian maupun saat pelaksanaannya yang menimbulkan kewajiban antara kedua belah pihak.

Setelah penulis melakukan penelitian dan pengamatan terhadap praktik jasa penilaian properti dan bisnis di kantor jasa penilaian publik Sapto Kasmodiand dan Rekan Purwokerto, bahwa penerapan akad *ijārah* sudah memenuhi dan tidak terdapat kekurangan atau kecacatan dalam rukun dan syarat *ijārah*. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu sudah mencapai baligh, kemudian ijab dan kabul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai upah pun sudah sesuai dengan kesepakatan awal perjanjian.<sup>122</sup> Hanya saja terdapat beberapa catatan kurangnya kejelasan dan terbuka terhadap penyewa dan penyedia jasa, hal semacam ini bisa

---

<sup>122</sup> Observasi pada tanggal 3 Desember 2020.

mengakibatkan kerugian antara kedua belah pihak. Hubungan sesama manusia didalam masyarakat adalah mengenai masalah sewa menyewa dan agar sewa menyewa tersebut dapat terlaksana, maka pihak pihak yang mengadakan akad harus menyampaikan maksudnya, maka pihak lain tidak akan tahu adanya kehendak sewa menyewa atau transaksi muamalah yang lain. Allah SWT menegaskan dalam firmanNya dalam surat al-Maidah ayat 2 yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحْلُوا شَعْرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا آيَاتِ اللَّهِ الْحَرَامَ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدُونِ ۗ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi’ar-syi’ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-nya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). 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.”<sup>123</sup>

Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa Allah telah menegaskan agar manusia dalam kegiatan ekonomi terhindar dari perbuatan yang bisa

<sup>123</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur’an dan Terjemahan., hlm. 106.

mengakibatkan putusya hubungan baik antar sesama, maka hendaknya dalam mengadakan sewa menyewa mengikuti syari'at. Islam sendiri juga memberikan suatu pengarahana pada praktik akad sewa menyewa dalam kegiatan muamalah karena hal ini sudah menjadi kenyataan dan kebiasaan dalam masyarakat setempat mengenai sewa menyewa untuk memenuhi kebutuhan ekonomi.<sup>124</sup>

Jadi praktik jasa penilaian properti dan bisnis di kantor jasa penilaian publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto bisa dikatakan sah selama apa yang di kerjakan merupakan hal yang dibenarkan oleh hukum islam. Dengan tidak melakukan gharar atau riswah (suap) demi percepat dan kelancaran selama proses penilaian. Meskipun rukun dan syarat sahnya *Ijārah* sudah terpenuhi apa bila terdapat unsur suap atau gharar maka hal tersebut tidak sah walaupun yang menajdi objek sewanya adalah jasa penilaian properti dan bisnis. Riswah yang berarti menyuap atau penyuapan.<sup>125</sup> Hal semacam ini bisa terjadi dikarenakan pihak yang menyuap ingin mengahalakan segala cara demi kepentingannya sendiri. Sedangkan dalam pandangan hukum islam melarang adanya praktik suap menyuap sebagaimana di jelaskan dalam Q.S al-Baqarah ayat 188:

---

<sup>124</sup> Novalita Damayanti, Tinjauan Hukum Islam... hlm. 65.

<sup>125</sup> Nurul Irfan, *Korupsi Dalam Hukum Pidana Islam* (Jakarta: Amzah, 2012), Hlm. 89

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ  
بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”<sup>126</sup>

Dalam praktiknya di kantor jasa penilaian publik sapto kasmodiard dan rekan purwokerto tidak ditemukan adanya suap. Akan tetapi permintaan yang diinginkan oleh pihak penyewa bisa menjadikan itu suap dengan syarat adanya imbalan atau upah diluar akad. Permintaan pihak penyewa biasanya demi kepentingan pribadi seperti meminta menaikkan penilaian atau harga pasaran yang ada, membuat penilaian dengan tidak melihat lokasi, dan meminta untuk dinilai dengan cara yang cepat tanpa mempertimbangkan prosedur penilaian. Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan prinsip-prinsip muamalah menurut hukum ekonomi syariah dalam melaksanakan praktik sewa menyewa dengan membandingkan realitas yang ada di lapangan, prinsip-prinsip tersebut adalah :<sup>127</sup>

<sup>126</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahan., hlm. 29.

<sup>127</sup> Muhamad Majid, *Jasa Download Konten di Internet Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Usaha-usaha Jasa Download di Situs Forum Jual Beli Purwokerto)*, *Skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2020), hlm. 68.



1. Bahwa pada dasarnya praktik sewa menyewa harus sesuai dengan syariat Islam, dan sunnah rasul, artinya harus melihat syarat dan rukun yang telah ditetapkan sesuai Hukum Ekonomi Syariah.
2. Dalam melaksanakan praktik sewa menyewa, kedua belah pihak harus didasari sukarela dan tidak mengandung unsur paksaan.
3. Dalam pengambilan manfaat, objek sewa tidak boleh mengalami kerusakan apalagi hilang atau musnah.
4. Dalam hal jual beli, objek yang diperjualbelikan harus jelas kadar objeknya dan tidak ditentukan berapa lama objek tersebut dapat digunakan.



**IAIN PURWOKERTO**

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan diatas setelah penulis menguraikan dan menganalisa Implementasi akad *ijārah* terhadap praktik jasa penilaian properti dan bisnis di kantor jasa penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam praktiknya jasa penilaian properti dan bisnis terjadi melalui suatu akad *ijārah* yang dilaksanakan dengan cara lisan antara penyedia jasa dengan penyewa jasa. Penyewa jasa datang ke kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan rekan purwokerto untuk meminta penilaian atau tafsiran harga aset yang di miliki untuk keperluan jual beli atau untuk keperluan pengajuan dana kepada bank. Kemudian upah yang dibayarkan setelah pihak penyedia jasa menyelesaikan laporan dalam bentuk proposal, namun ada juga pembayaran diawal ketika laporan belum selesai dibuat, utuk upah yang di bayarkan sebesar Rp 1.320.000 untuk penilaian di bawah 1000m<sup>2</sup>. Dalam akad ini kedua belah pihak telah menyepakati persyaratan perjanjian pada awal melakukan transaksi.
2. Implementasi akad *ijārah* terhadap praktik jasa penilaian properti dan bisnis di kantor jasa penilaian publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto sudah menerapkan akad *ijārah* sesuai dengan rukun dan syarat sahnya akad.

Praktik jasa penilaian properti dan bisnis ini termasuk keadalam jenis *ijārah* ‘amal karena objek sewanya berupa jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh.

#### **B. Saran**

1. Kepada penyedia jasa diharapkan memberikan pemahaman terhadap penyewa tentang mengenai apa yang dikerjakan dan tidak menerima upah diluar akad yang sudah di tentukan agar tidak timbul riswah atau suap dan agar tidak terjadi kerugian diantara salah satu pihak.
2. Kepada penyewa jasa penilaian properti dan bisnis hendaknya lebih memahami tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan muamalah dalam hukum ekonomi syariah.



**IAIN PURWOKERTO**

## DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia-Konsep, Regulasi, dan Implementasi*. Yogyakarta : Gadjah Mada Univeraity Press, 2009.
- Afandi, Yazid. *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Arikunto, Suharsini. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Amalia, Laili Nur. “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”. *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*. Vol. IV, no. 2, 2015.
- Ascara. *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Agama RI, Departemen. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: CV Darus Sunnah, 2002.
- Al-Hafidz Ibnu Hajar al-A'qalani, *Bulughul Maram*, ter. Hamim Thohari Ibnu M Daimi. Jakarta: PT Gramedia.
- Abu Abdullah Muhammad bin Yazid bin Abdullah bin Majah al Quzwaini (Ibnu Majah), Sunan Ibnu Majah. Riyadh: maktābah al-Ma'ārif li annasyir at tauzi", 1997.
- Berliantoro, Rino. “Peran Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan Dalam kaitannya dengan Pemberian kredit”. *Skripsi*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2010.
- Baehaqi, Muh. “Tinjauan Hukum Positif terhadap Aplikasi *Ijārah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada Perbankan Syariah”, *Istinbath : Jurnal Hukum Islam*, Vol.12, No.1, Juni 2013.
- Damayanti, Novalita. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Alsintan (Studi Kasus di Gapoktan Ngudi Makmur Desa Sokawera Kecamatan Patikraja Kabupaten Banyumas)”. *Skripsi*. Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019.

- Djamil, Faturrahman. *Penetapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Djuwaini, Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Departemen P & K, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka, 1997.
- Dewi, Gemala dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Emirzon, Joni. *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*. Jakarta: PT Gramedia, 2000.
- Erawati, A.F Elly dan J.S Badudu. *Kamus Hukum Ekonomi*. Jakarta : Elips, 1997.
- Fitriani, Desi. “Analisis Tanggung Jawab Profesi Penilai Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Rangka *Go Public* BUMN (Studi: Peran Penilai Dalam Penawaran Perdana Saham PT. Garuda Indonesia dan PT. Krakatau Steel)”. *Skripsi*. Depok: Universitas Indonesia, 2012.
- Fauzan, M. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Ghazaly, Abdul Rahman dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003.
- Hasbi ash-Shiddieqy, Muhammad. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pustaka Risqi Putra, 1997.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. *Akuntansi syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2015.
- Syafi’I Antonio, Muhammad. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2013.
- Imaniyati, Neni Sri dan Panji Adam Agus Putra. *Hukum Bisnis*. Bandung: PT Refika Aditama, 2017.

- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prendamedia Grup, 2019.
- Syarifudin, Amir. *Garis Garis Besar Fiqh*. Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Muhammad. *Model-model akad pembiayaan di bank syariah*. Yogyakarta: UUI Press, 2009.
- Mujahidin, Ahmad. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Surabaya : Ghalia Indonesia, 2010.
- Muhamad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.
- Mz, Labib. *Etika Bisnis dalam Islam*. Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.
- Masqudi. *Fiqh Muamalah Ekonomi & Bisnis Islam*. Semarang: RASAIL Media Group, 2019.
- Mujahidin, Ahmad. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Surabaya : Ghalia Indonesia, 2010.
- Munif, Nasrullah Ali. "Analisis Akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia". *An-Nisbah*. Vol. 03, No. 02, April 2017. <https://doi.org/10.21274/an.2017.3.2.255-276>.
- Moeloeng, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012.
- Nugraha, Marsa Satrya. "Pengaruh kualitas layann Terhadap Kepuasan Pengguna Jasa Penilaian Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan rekan Di Surabaya". *Skripsi*. Surabaya: Univerisitas Pembangunan Nasional "veteran" Surabaya, 2014.

- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian Dalam islam*. Jakarta , Sinar Grafika , 2004.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*. Jakarta: Ekonisia, 2012.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta Balai Pustaka, 2014.
- Sanggona, Bambang. *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003).
- Sukirno, Sajono. *Pengantar Mikro Ekonomi, Edisi Ketiga*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah jilid 13*. Bndung: PT Alma'arif, t.t.
- Supriyanto, Beny. *Teknik Penilaian Tanah dan Bangunan*. Jakarta : GAPPI. 1995.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Banddung: Alfabeta, 2018.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syari'ah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kntemporer*. Jakarta: Prenadamedia Grup, 2019.
- Tehuayo, Rosita. "Sewa Menyewa (*Ijārah*) dalam Sistem Perbankan Syariah". *Jurnal Tahkim*. Vol. XIV, No. 1, Juni 2018. <http://dx.doi.org/10.33477/thk.v14i1.576>.
- Wibhawa, Zaky Baswendra dan Anjar Sri Ciptorukmi. "Urgensi peran Apresial Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMk.01/2014 Tentang Penilai Publik". *Jurnal Privat Law*. Vol. IV No. 2, 2016.
- <http://kjppskr.co.id> "Latar belakang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sapto Kasmodiard dan Rekan".

*<https://kjppmsr.co.id> “Jasa Appraisal atau Penilaian”.*

*<https://kjppmsr.co.id> “Jasa Apraisal/Penilaian KJPP Mia Supriano dan rekan”.*





## Lampiran 1

Foto Dokumentasi







**IAIN PURWOKERTO**

## Lampiran 2

### Surat Kesediaan Menjadi Pembimbing



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

Nomor : B- 701 /In.17/D.FS/PP.009/VI/2020  
Lamp. : 1 lembar  
Hal : Usulan Menjadi Pembimbing Skripsi

Purwokerto, 24 Juni 2020

Kepada:  
Yth. HASANUDIN, M.Sy  
Di  
Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Sesuai dengan hasil sidang penetapan judul Skripsi mahasiswa Fakultas Syari'ah pada tanggal 12 Juni 2020 dan konsultasi mahasiswa kepada Ketua Jurusan/ Sekretaris Jurusan pada tanggal 23 Juni 2020 maka kami mengusulkan Saudara/i untuk menjadi pembimbing Skripsi mahasiswa/i sebagai berikut:

Nama : YUSRIL FAZA ARLIAN  
NIM : 1617301046  
Smt./Prodi : VIII/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI AKAD IJARAH TERHADAP PRAKTIK JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO

Untuk itu, kami mohon Saudara/i dapat mengisi surat kesediaan terlampir. Atas kesediaan Saudara/i, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

An. Dekan Fakultas Syari'ah,  
Kajur Hukum Ekonomi Syari'ah

Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

---

SURAT PERNYATAAN

KESEDIAAN MENJADI PEMBIMBING

Berdasarkan surat penunjukan oleh Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Nomor:  
B- 701 /In.17/D.FS/PP.009/VI/2020 tentang Usulan Menjadi Pembimbing Skripsi atas:

Nama : YUSRIL FAZA ARLIAN  
NIM : 1617301046  
Smt./Prodi : VIII/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI AKAD IJARAH TERHADAP  
PRAKTIK JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS  
DI KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SAPTO  
KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO

Saya menyatakan ~~bersedia/tidak bersedia~~\*) menjadi pembimbing Skripsi mahasiswa  
yang bersangkutan.

Purwokerto, 24 Juni 2020




HASANUDIN, M.Sy  
NIP. 19850115 201903 1 008

Catatan : \* Coret yang tidak perlu

### Lampiran 3

Balno kartu bimbingan







**IAIN PURWOKERTO**

**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40/A Purwokerto 53126  
 Telp : 0281-636624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id


**BLANKO/ KARTU BIMBINGAN**

Nama	: Yusri Faza Arifan		
NIM	: 1617301046		
Smt./Prodi	: IX/Hukum Ekonomi Syariah		
Dosen Pembimbing	: Hasanudin, M.SY		
Judul Skripsi	: Implementasi Akad <i>Jarab</i> Terhadap Praktik Jasa Penilaian Properti dan Bisnis di Kantor Supto Kasmodiand dan Rekan Purwokerto		

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
1	September	Senin, 7 September 2020	- Bab 2 landasan teori - Teknis penulisan jurnal		
2	Desember	Sabtu, 19 Desember 2020	- Teknis penulisan kuitipan - Penyusunan poin point bab 4		

1. Blanko ini diprint dan di tulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing  
 2. Disisi Pokok-pokok Bimbingan  
 3. Disisi Setiap Selesai Bimbingan  
 4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 05 Januari 2021  
 Pembimbing,



Hasanudin, M.SY  
 NIP. 19850115 2019031 008



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

No.	BULAN	HARI/TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
3	Desember	Kamis, 24 Desember 2020	- Abstrak - Teknis penulisan pedoman transliterasi		
4	Desember	Sabtu, 26 Desember 2020	- Lampiran-lampiran - Teknis Penulisan skripsi		
5	Desember	Rabu, 30 Desember 2020	Pedoman transliterasi		
6	Januari	Minggu, 3 Januari 2021	- Bab 3 Metodologi Penelitian - point point Peneltian		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 05 Januari 2021  
Pembimbing,

Hasanudin, M.SY  
NIP. 19850115 2019031 008



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Jend. A. Yani No. 40 A, Purwokerto, 53126  
Telp. 0281-635624, 628250, Fax. 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

No.	BULAN	HARI/TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
7	Januari	Senin, 4 Januari 2021	- Bab 4 analisis penelitian - Penyusunan point point bab 4		
8	Januari	Selasa, 5 Januari 2021	- Perbaikan Bab 3 Metersen - Pendekatan Penelitian - Teknik Penulisan skripsi		
9	Januari	Rabu, 7 Januari 2021	Kesimpulan		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing

2. Diisi Pak-A-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. Bimbingan minimal 9 kali


Purwokerto, 05 Januari 2021  
Pembimbing.

Hasanudin, M.SY  
NIP. 19850115 2019031 008



## Lampiran 4

### Surat Keterangan Mengikuti Seminar Proposal Skripsi

**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**FAKULTAS SYARIAH**  
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id



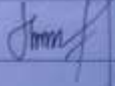


---

**SURAT KETERANGAN**  
**MENGIKUTI SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI**


Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto menerangkan bahwa:

Nama : Yosif Azza Artian  
NIM : 1617201046  
Semester : 7  
Jurusan/ Prodi : HES

Telah mengikuti seminar proposal pada:

NO	HARI/TANGGAL	PRESENTER	TANDA TANGAN PRESENTER
1	Jumat/8 Nov 2019	Siti Mastiah	1. 
2	Jumat/8 Nov 2019	KA. Rizky Panca	2. 
3	Jumat/8 Nov 2019	Uea Lestari	3. 
4	Jumat/8 Nov 2019	Habibatus Sakmah	4. 
5	Jumat/8 Nov 2019	KA. Nur Israini	5. 

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk mendaftar seminar proposal skripsi.

Purwokerto, Jumat 8 November 2019  
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah  
  
Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I  
NIP. 19790428 200901 1 006

NB: HARUS LANGSUNG DIKUMPULKAN KE PETUGAS SETELAH SELESAI SEMINAR PROPOSAL (UNTUK DIMINTAKAN TANDA TANGAN KE KAPRODI)

Lampiran 5

Surat Keterangan/Bukti Lulus Ujian Komprehensif



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH  
Alamat: Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250. Faks : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

---

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : 1558/In.17/D.FS/PP.00.9/XII/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto, menerangkan bahwa :

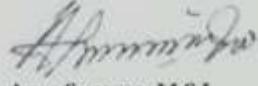
Nama : YUSRIL FAZA ARLIAN  
NIM : 1617301046  
Semester/ Prodi : IX/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Mahasiswa tersebut benar-benar telah melaksanakan ujian komprehensif pada hari Selasa, 24 November 2020 dan dinyatakan LULUS dengan nilai B- (Skor : 70,5).

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Purwokerto, 7 Desember 2020

A.n. Dekan Fakultas Syari'ah  
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah,



Agus Sunaryo, M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006

## Lampiran 6

### Surat Wakaf Perpustakaan

**IAIN PURWOKERTO**

**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
UPT PERPUSTAKAAN**  
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-639624, 628250, Fax : 0281-630563, www.iainpurwokerto.ac.id

---

**SURAT KETERANGAN WAKAF**  
**No. : 1/In.17/UPT.Perpust./HM.02.2/I/2021**

Yang bertandatangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : YUSRIL FAZA ARLIAN  
NIM : 1617301046  
Program : S1/SARJANA  
Fakultas/Prodi : Syariah/HES

Telah menyerahkan wakaf buku berupa uang sebesar **Rp 40.000,00 (Empat Puluh Ribu Rupiah)** kepada Perpustakaan IAIN Purwokerto.  
Demikian surat keterangan wakaf ini dibuat untuk menjadi **maktum dan dapat digunakan** seperlunya.

  
Purwokerto, 4 Januari 2021  
Kepala  
  
Aris Nurohman

## Lampiran 7

Rekomendasi Munaqasyah

### REKOMENDASI MUNAQASYAH

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi dari mahasiswa

:

Nama : Yusril Faza Arlian  
NIM : 1617301046  
Jurusan : Muamalah  
Semester / Program Studi : IX / Hukum Ekonomi Syariah  
Implementasi Akad ijarah Terhadap Praktik Jasa  
Penilaian Properti dan Bisnis di Kantor Jasa Penilai  
Judul Skripsi : Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokert  
Menerangkan bahwa skripsi mahasiswa tersebut telah siap untuk dimunaqasyahkan  
dan yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan akademik sebagaimana yang  
telah ditetapkan.

Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alikum Wr. Wb.*

IAIN PURWOKERTO

Dibuat di : Purwokerto  
Pada Tanggal : 04 Januari 2021  
Dosen Pembimbing



Hasanudin, M.SY  
NIP. 19850115 2019031 008

## Lampiran 8 Perizinan

KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

IAIN PURWOKERTO

Nomor : B-149./In.17/D.FS/PP.00.9/IX/2020  
Lamp. : -  
Hal : Permohonan Izin Riset Individual

Purwokerto, 3 September 2020

Kepada Yth:  
Kepala Kantor Jasa Penilaian Publik  
Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto  
Di

Tempat

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan skripsi, maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin riset (penelitian) kepada mahasiswa/i kami:

1. Nama : YUSRIL FAZA ARLIAN
2. NIM : 1617301046
3. Semester/ Program Studi : IX (SEMBILAN)/ HUKUM EKONOMI SYARIAH
4. Tahun Akademik : 2020/2021
5. Alamat : JAMBU RT02/02 KEC. WANGOON, KAB. BANYUMAS
6. Judul : IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS DI KANTOR PENILAI PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO

Riset (penelitian) tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek : MEKANISME PRAKTIK JASA PENILAIAN PROPERTI DAN BISNIS
2. Tempat/Lokasi : DI KANTOR PENILAIAN PUBLIK SAPTO KASMODIARD DAN REKAN PURWOKERTO
3. Waktu Penelitian : BULAN SEPTEMBER-SAMPAI DENGAN SELESAI
4. Metode Penelitian : OBSERVASI, WAWANCARA.

Demikian permohonan ini kami buat, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*



An. Dekan,

Manajemen Hukum Ekonomi Syariah



## Lampiran 9

Sertifikat-sertifikat

 <b>IAIN PURWOKERTO</b>													
<b>KEMENTERIAN AGAMA</b> <b>INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO</b> <b>UPT MA'HAD AL-JAMI'AH</b> Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126 Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id													
<b>SERTIFIKAT</b>													
Nomor: In.17/UPT.MAJ/Sti.005/002/2019													
Diberikan oleh UPT Ma'had Al-Jami'ah IAIN Purwokerto kepada:													
<b><u>YUSRIL FAZA ARLIAN</u></b> <b>1617301046</b>													
<table border="1"><thead><tr><th>MATERI UJIAN</th><th>NILAI</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. Tes Tulis</td><td>75</td></tr><tr><td>2. Tartil</td><td>70</td></tr><tr><td>3. Tahfidz</td><td>70</td></tr><tr><td>4. Imla'</td><td>70</td></tr><tr><td>5. Praktek</td><td>72</td></tr></tbody></table>	MATERI UJIAN	NILAI	1. Tes Tulis	75	2. Tartil	70	3. Tahfidz	70	4. Imla'	70	5. Praktek	72	Sebagai tanda yang bersangkutan telah LULUS dalam Ujian Kompetensi Dasar Baca Tulis Al-Qur'an (BTA) dan Pengetahuan Pengamalan Ibadah (PPI).
MATERI UJIAN	NILAI												
1. Tes Tulis	75												
2. Tartil	70												
3. Tahfidz	70												
4. Imla'	70												
5. Praktek	72												
	Purwokerto, 1 April 2019 Mudir Ma'had Al-Jami'ah,  Drs. H. M. Mukti, M.Pd.I NIP. 19570521 198503 1 002												
NO. SERI: MAJ-R-2019-163													



وزارة الشؤون الدينية  
الجامعة الإسلامية الحكومية بورنوكرتو  
الوحدة لتنمية اللغة

مخونان: شارح جندول أمحمداني رقم: ٤١، بورنوكرتو ٥٣١٢٦، هاتف: ٠٢٨١-٦٣٥٦٢٤ www.iainpurwokerto.ac.id

الشهادة

الرقم: ان ١٧ / UPT.Bhs / PP.٠٠٩ / ٢٠١٩/١٠٨٠٥

منحت الى

: يسر الفزى أرليان

الاسم

: بكودوس، ٣ يوليو ١٨٩٨

المولود

الذي حصل على

: ٥٠

فهم المسموع

: ٤٣

فهم العبارات والتراكيب

: ٤٤

فهم المقروء

: ٤٥٣

النتيجة



في اختبارات القدرة على اللغة العربية التي قامت بها الوحدة لتنمية اللغة في التاريخ ٤

مايو ٢٠١٩

بورنوكرتو، ٢٩ أبريل ٢٠١٩  
رئيس الوحدة لتنمية اللغة.

الدكتور صبور، الماجستير  
رقم التوظيف: ١ ٠٠٥ ١٩٩٣.٣ ١٩٦٧.٣٠٧



ValidationCode



IAIN PURWOKERTO

**MINISTRY OF RELIGIOUS AFFAIRS  
INSTITUTE COLLEGE ON ISLAMIC STUDIES PURWOKERTO  
LANGUAGE DEVELOPMENT UNIT**

Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Central Java Indonesia, [www.iainpurwokerto.ac.id](http://www.iainpurwokerto.ac.id)

## EPTIP CERTIFICATE

*(English Proficiency Test of IAIN Purwokerto)*

Number: In.17/UPT.Bhs/PP.009/10805/2019

This is to certify that

Name : Yusril faza arlian  
Date of Birth : KUDUS, July 3rd, 1898

Has taken English Proficiency Test of IAIN Purwokerto with paper-based test, organized by Language Development Unit IAIN Purwokerto on April 22nd, 2019, with obtained result as follows:

1. Listening Comprehension	: 50
2. Structure and Written Expression	: 43
3. Reading Comprehension	: 45

Obtained Score : 458



The English Proficiency Test was held in IAIN Purwokerto.



ValidationCode

Purwokerto, April 29th, 2019  
Head of Language Development Unit,

**Dr. Subur, M.Ag.**  
NIP: 19670307 199303 1 005





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**UPT TEKNOLOGI INFORMASI DAN PANGKALAN DATA**  
Alamat: Jl. Jend. Ahmad Yani No. 40 A Telp. 0281-635624 Fax. 636553 Purwokerto 53126



# SERTIFIKAT

Nomor : In.17/UPT.TIPD-1981/XI/2017

Diberikan kepada

**Yusril Faza Arlian**

**NIM : 1617301046**

**Tempat/ Tgl Lahir : Kudus, 3 Juli 1998**

Sebagai tanda yang bersangkutan telah mengikuti dan menempuh Ujian Akhir  
Komputer

pada Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Program Microsoft Office

yang diselenggarakan oleh UPT TIPD IAIN Purwokerto  
pada tanggal 17 November 2017

Purwokerto, 22 November 2017  
Kepada UPT TIPD

Foto  
3x4  
Hitam  
Putih

**Agus Srivanto, M. Si**  
NIP : 197509071999031002

## SKALA PENILAIAN

SKOR	HURUF	ANGKA
86 - 100	A	4
81 - 85	A-	3.6
76 - 80	B+	3.3
71 - 75	B	3
66 - 70	B-	2.6
61 - 65	C+	2.3

## MATERI PENILAIAN

MATERI	NILAI
Microsoft Word	B
Microsoft Excel	A
Microsoft Power Point	A



# SERTIFIKAT

Nomor: 223/K.LPPM/KN.45/05/2020

Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM)  
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto menyatakan bahwa :

Nama : YUSRIL FAZA ARLIAN  
NIM : 1617301046  
Fakultas / Prodi : SYARIAH / HES

## TELAH MENGIKUTI

Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan Ke-45 IAIN Purwokerto Tahun 2020  
dan dinyatakan LULUS dengan Nilai 86 (A).

Purwokerto, 18 Mei 2020  
Ketua LPPM,



H. Ansoni, M.Ag.  
NRP. 19650407 199203 1 004



## PENGADLAN AGAMA KEBUMEN KELAS IA

Jln. Indrakila No. 42 Tlp./Fax. (0287) 381741 KEBUMEN 54312

Website : [www.pa-kebumen.go.id](http://www.pa-kebumen.go.id) Email : [pakebumen@yahoo.co.id](mailto:pakebumen@yahoo.co.id)

JAWA TENGAH

## SERTIFIKAT

Nomor : W.11.A.10/389/Hm.01.1/III/2020

*diberikan kepada :*

**YUSRIL FAZA ARLIAN**

NIM : 1617301046

FAKULTAS SYARIAH IAIN PURWOKERTO

Atas Partisipasinya sebagai Peserta Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) pada Pengadlan Agama Kebumen Kelas I A, mulai tanggal 06 Januari 2020 sampai dengan tanggal 07 Februari 2020.

Kebumen, 07 Februari 2020





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PURWOKERTO**  
**Laboratorium Fakultas Syari'ah**

Jl. Jend. A. Yani No. 40 A. Telp. 0281-635624 Fax. 636553 Purwokerto 53126 www.syariah.iainpurwokerto.ac.id

**SERTIFIKAT**

Nomor : P-082/In. 17/Kalab.FS/PP.00.9/II/2020

Berdasarkan Rapat Yudisium Panitia dan Dosen Pembimbing Lapangan Praktek Pengalaman Lapangan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto pada tanggal 20 Februari 2020 menerangkan bahwa :

Nama : YUSRIL FAZA ARLIAN  
NIM : 1617301046  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah mengikuti Kegiatan Praktek Pengalaman Lapangan di Pengadlan Agama Kebumen dari tanggal 3 Januari 2020 sampai dengan tanggal 6 Februari 2020 dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A** (skor 91.12). Sertifikat ini diberikan sebagai bukti telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto tahun 2020 dan sebagai syarat mengikuti ujian munaqasyah.

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. Supani, M.Ag.  
NIP. 19700705 200312 1 001

Purwokerto, 20 Februari 2020

Kalab Fakultas Syariah

Muh. Bachrul Ulum, S.H., M.H.  
NIP. 19720906 200003 1 002

## BIODATA MAHASISWA

1. Nama : Yusril Faza Arlian
2. NIM : 1617301046
3. Jurusan : Muamalah
4. Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
5. Tempat/ Tanggal Lahir : Kudus, 03 juli 1998
6. Alamat Asal : Jalan : Rambutan  
RT/RW : 02/02  
Desa/ Kelurahan : Jambu  
Kecamatan : Wangon  
Kabupaten/ Kode Pos : Banyumas/53176  
Propinsi : Jawa Tengah
7. Alamat Sekarang/ Domisili : Jalan : Bobosan  
RT/RW : 05/01  
Desa/ Kelurahan : Purwanegara  
Kecamatan : Purwokerto Utara  
Kabupaten/ Kode Pos : Banyumas/53127  
Propinsi : Jawa Tengah
8. Telepon/ HP Aktif : 085865126921
9. Email : Fazayusril357@gmail.com
10. Facebook/ Twitter/ lainnya : Faza Yusril
11. Nama Orang Tua/Wali : Ayah : Warlan  
Ibu : Arfiah Eliana
12. Pekerjaan Orang Tua/Wali : Ayah : PNS  
Ibu : PNS
13. Asal Sekolah : SMA Muhammadiyah Purwokerto
14. Judul Skripsi : Implementasi Akad Ijarah Terhadap Praktik Jasa Penilaian Properti dan Bisnis di Kantor Jassa Penilai Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto
15. Tanggal Lulus Munaqasyah:  
(diisi oleh petugas)
16. Indeks Prestasi Kumulatif :  
(diisi oleh petugas)

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk menjadikan  
periksa dan digunakan seperlunya.



Saya tersebut di atas



Yusril Faza Arlian  
NIM. 1617301046

