

## Analisis Penentuan Biaya Sewa Penyimpanan Akad Ijarah pada Produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Pahlawan

Shahifa Rezaldi Prayoga<sup>1</sup>, Joko Susilo<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mulawarman, Samarinda

<sup>1</sup>Email: sr.prayoga20@gmail.com

<sup>2</sup>Email: joko.susilo@feb.unmul.ac.id

### ABSTRAK

Penelitian ini untuk menganalisis bagaimana perhitungan biaya sewa dan penerapan ijarah pada produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif. Wawancara, dokumentasi, observasi kemudian dianalisis untuk menjabarkan tentang penggunaan akad ijarah dalam sewa tempat penyimpanan pada produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perhitungan biaya sewa penyimpanan atau *ujroh* di Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan dihitung berdasarkan jumlah pembiayaan yang diberikan yaitu 1,8% sampai dengan 1,1% setiap bulan. Dalam penerapan ijarah digunakan pada biaya sewa penyimpanan yang wajib dibayarkan nasabah pada saat jatuh tempo terhitung setiap 15 hari sejak tanggal surat bukti Gadai Emas, dengan maksimal 4 bulan. Penerapan akad ijarah yang digunakan sudah sesuai dengan ketentaun syariah yang berdasarkan pada ayat Alquran surat Al-Baqarah[2]:233, hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, adapula landasan hukum yang digunakan yaitu, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan nomor 36/seojk.03/2015 Tentang produk dan aktifitas bank umum syariah dan unit usaha syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah dan Nomor 26/DSN-MUI/III/2002 tentang rahn emas.

Kata Kunci : Biaya Sewa Penyimpanan; Akad Ijarah; Gadai Emas

### ABSTRACT

*This study is to analyze how the calculation of rental costs and the application of ijarah on Pawn Gold products at Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan. The research method used is qualitative research method. Interviews, documentation, observations are then analyzed to describe the use of ijarah contracts in the rental of storage on Pawn Emas products at Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan. The results of this study showed that the calculation of storage rental costs or *ujroh* at Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan is calculated based on the amount of financing provided which is 1.8% to 1.1% every month. In the application of ijarah used on storage rental costs that must be paid by the customer at maturity every 15 days from the date of proof of Pawn Gold, with a maximum of 4 months. The application of the ijarah agreement used is in accordance with the sharia law based on the Qur'anic verse surat Al-Baqarah[2]:233, hadith narrated by Ibn Majah from Ibn Umar, there is also a legal basis used, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan no. 36/seojk.03/2015 concerning the products and activities of sharia commercial banks and sharia business units, Fatwa of the Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 concerning ijarah financing and No. 26/DSN-MUI/III/2002 concerning gold rahn.*

*Keywords: Storage Rental Fee; Akad Ijarah; Pawn Gold*

## PENDAHULUAN

Pertumbuhan sistem keuangan syariah diisyaratkan dengan didirikannya bermacam lembaga keuangan syariah serta diterbitkannya bermacam instrumen keuangan berbasis syariah. Lembaga keuangan syariah secara esensial berbeda dengan lembaga keuangan konvensional, baik dalam tujuan, mekanisme, kekuasaan, ruang lingkup, dan tanggung jawabnya. Lembaga keuangan syariah bertujuan menolong menggapai tujuan sosio-ekonomi warga Islam. Salah satu produk yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan syariah berbentuk jasa gadai.

Jasa gadai ialah salah satu bagian industri jasa keuangan yang sudah diketahui luas oleh warga. Lewat jasa gadai, warga bisa mendapatkan dana dengan agunan yang dipunyai, baik dengan prinsip syariah ataupun konvensional. Gadai ialah salah satu pemecahan untuk warga, kala memerlukan dana dalam keadaan yang menekan serta kilat, tetapi yang bersangkutan tidak mempunyai dana tunai ataupun tabungan sehingga memerlukan pendanaan pihak ketiga sebagai alternatif pemecahannya.

Logam mulia serupa emas serta perak ialah wujud benda yang bisa digunakan dalam transaksi. Al-Quran sudah mengatakan peranan logam mulia emas serta perak selaku harta serta lambang kekayaan. Tidak hanya berperan menjadi transaksi, emas serta perak dapat digunakan mejadi fasilitas pembiayaan ataupun pemberian pinjaman. Ada pula tujuan pembiayaan ataupun pemberian pinjaman untuk penunah kebutuhan yang mendesak. Terlebih warga yang memerlukan dana tunai. Oleh karena itu, warga yang mempunyai emas ataupun perak bisa diagunkan menjadi jaminan dengan sistem gadai. Proses yang kilat serta mudah adalah jalur untuk masyarakat agar lekas mempunyai dana tunai. (Riani, 2019)

Disaat ini, gadai emas bisa dilakukan di industri pegadaian ataupun bank syariah serta lembaga keuangan syariah. Prinsip yang diterapkan oleh lembaga ini yaitu sama, yakni mengacu kepada fatwa Dewan Syariah Nasional. Ulama di Indonesia yang telah menghasilkan fatwa tentang kebolehan menggadaikan emas ini dengan syarat Fatwa DSN-MUI nomor no 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* atau gadai dan Fatwa DSN-MUI nomor no 26/DSN-MUI/III/ 2002 tentang *rahn* emas. Fatwa ini menjelaskan bahwa gadai emas dibolehkan selama tidak mengandung *riba*. Perbedaan utamanya adalah pegadaian syariah bebas dari bunga, dan yang ada adalah biaya penitipan barang (ijarah).

Biaya sewa penyimpanan (ijarah) biasanya diukur menurut kelompok pinjaman, besarnya berkisar 1,1 – 2,5 persen perbulan dari besarnya pinjaman, misalkan untuk pinjaman di bawah Rp 5 juta biayanya Rp 55.000,- sampai dengan Rp 125.000,- perbulan. Biaya sewa penyimpanan (ijarah) barang jaminan ini dibayar pada saat pelunasan. Kesepakatan mengenai biaya pemeliharaan atas dasar akad ijarah dan biasanya biaya pemeliharaan dihitung per 10 atau 15 hari. Gadai emas biasanya hanya memiliki jangka waktu 4 bulan dan ditentukan oleh kebijakan setiap lembaga keuangan syariah.

Bank Mandiri Syariah sebagai Lembaga Keuangan Syariah menerapkan Prinsip Syariah dalam operasionalnya. Operasional Produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah berpedoman pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) dan Ijma Ulama untuk memastikan bahwa produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah telah sesuai dengan nilai-nilai syariah. Bank Mandiri Syariah memiliki produk pembiayaan dengan jaminan emas atau disebut juga dengan gadai emas.

Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah merupakan produk pembiayaan dengan jaminan berupa emas, dengan fasilitas pricing yang murah, nyaman layanannya, jaringan yang luas tersebar di seluruh kota-kota di Indonesia, aman dan terjamin, proses mudah dan cepat, biaya pemeliharaan yang murah dan dapat terkoneksi dengan fasilitas lainnya seperti rekening tabungan dan ATM.

Dasar hukum pelaksanaan gadai syariah sebagai salah satu kegiatan usaha di Bank Mandiri Syariah juga telah diatur dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Bank Syariah serta Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 6/24/PBI/2004 Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Maka dari itu setelah diketahui dasar hukum dari jasa gadai emas secara syariah, perlu untuk diketahui bagaimana pelaksanaannya di lapangan.

Pada dasarnya gadai emas menggunakan 3 akad yaitu *rahn* sebagai akad gadai, *qardh* sebagai akad pembiayaan, dan ijarah sebagai akad untuk biaya sewa penyimpanan. Ijarah menjadi pendapatan

terbesar dari produk ini yang dihitung berdasarkan jumlah pembiayaan yang diberikan dibandingkan dengan biaya administrasi yang cenderung kecil. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis akan menganalisa kesesuaian antara teori akad ijarah dengan penentuan biaya sewa penyimpanan pada produk Gadaai Emas di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Pahlawan.

## KAJIAN PUSTAKA

### Biaya Sewa Penyimpanan

Biaya sewa penyimpanan adalah suatu sistem pelayanan kepada masyarakat di mana bank menyewakan tempat penyimpanan dengan jangka waktu tertentu untuk menyimpan barang berharga. Jasa yang diberikan oleh bank tersebut maka pihak penyewa/nasabah diwajibkan membayar uang sewa terhadap pihak bank. Pendapatan bank atas kegiatan usaha penyediaan tempat penyimpanan yaitu berupa imbalan atas jasa yang disediakan berupa biaya sewa, yaitu biaya sewa yang harus di bayarkan dalam jangka waktu tertentu.

### Pembiayaan Ijarah dalam Ekonomi Islam

Pada dasarnya ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/jasa dengan membayar imbalan tertentu (Karim, 2013). Adapun definisi pembiayaan ijarah yang terdapat pada SEOJK.03/NOMOR 36/ 2015 yaitu penyediaan dana dalam rangka pemindahan hak guna/manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri.

Secara etimologi, ijarah bermakna menjual manfaat. Ulama Hanafiyah berpendapat ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti, sedangkan ulama Syafiiyah berpendapat ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti." Secara terminologis, ijarah adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah berupa barang tertentu atau dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.

### Dasar Hukum Ijarah

Adapun dasar hukum yang terdapat pada Alquran dan Hadits bagi ijarah yaitu :

Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32:

Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 233::

Firman Allah QS. al-Qashash [28]: 26:

Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

*"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."*

Hadis riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

*"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."*

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

*"Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."*

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

*"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."*

Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.

Kaidah *fiqh*:

*"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."*

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

Dari ayat dan hadits diatas kemudian Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mengeluarkan fatwa yaitu DSN-MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

### Rukun dan Syarat Ijarah

Menurut Ascarya Dikutip oleh Santoso & Anik, (2017) Rukun akad ijarah yang harus dipenuhi dalam transaksi, yaitu sebagai berikut:

1. Pelaku akad, pihak yang menyewa aset/barang, dan pihak pemilik yang menyewakan aset/barang. Syarat yang harus dipenuhi penjual dan pembeli adalah mempunyai hak membelanjakan harta, dan keduanya melaksanakan transaksi ijarah secara suka sama suka.
2. Objek akad yaitu aset yang disewakan dan *ujrah* (harga sewa) yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi atas manfaat yang didapat.
3. *Shighah*, yaitu ijab dan qabul. Digunakan untuk mengungkapkan maksud kedua belah pihak yang bertransaksi, yaitu berupa lafaz atau sesuatu yang mewakilinya, seperti lafaz sewa menyewa, mempekerjakan, atau hal lain yang serupa dengan hal tersebut.

Ada hal harus diperhatikan dalam penggunaan ijarah sebagai bentuk pembiayaan. Syarat harus dipenuhi agar hukum-hukum syariah terpenuhi, sebagai berikut (Santoso & Anik, 2017):

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak. Misalkan seseorang menyewa ruko untuk tempat usaha, manfaat yang didapatkan oleh penyewa adalah lokasi yang dapat ia gunakan untuk melakukan aktivitas bisnisnya.
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharaannya sehingga aset tersebut terus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
3. Akad ijarah dihentikan pada aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad ijarah masih tetap berlaku.
4. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

### Ketentuan Objek Ijarah

Adapun ketentuan obyek ijarah yang terdapat pada Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut:

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syaria'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

### Ketentuan Berakhirnya Ijarah

Adapun ketentuan berakhir atau batalnya ijarah karena beberapa hal berikut:

1. Rusaknya Barang yang disewakan;

2. Salah satu dari *al-muta'qidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) meninggal dunia;
3. Barang yang disewakan tidak dapat dimanfaatkan.

### Penentuan Ujroh

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan ijarah bahwa kelenturan (fleksibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak. dan berdasarkan fatwa nomor 26/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn Emas bahwa besaran ongkos yang dibebankan kepada nasabah harus didasarkan pada pengeluaran yang nyata-nyata diperlukan untuk operasional Rahn Emas.

### Gadai Emas Syariah

Menurut Siti Fatonah, (2017) Gadai Emas syariah di perbankan syariah merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas dalam bentuk perhiasan ataupun batangan sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat, aman dan mudah. Pihak nasabah dalam mendapatkan dana pinjaman tanpa prosedur yang panjang dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya.

### Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah

Menurut Jhon Amri S Pasaribu, (2020) Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang secara cepat. Produk pembiayaan Gadai Emas ini dapat digunakan untuk pembiayaan konsumtif seperti untuk biaya pendidikan, biaya pengobatan, dan penyelenggaraan hajatan maupun pembiayaan produktif seperti usaha modal. Produk Gadai Emas yang dijalankan bank syariah yaitu bank memberikan pembiayaan atau pinjaman kepada nasabah dengan prinsip qardh dalam rangka *rahn* dengan menggadaikan emas nasabah sebagai jaminan dan nasabah diwajibkan membayar biaya pemeliharaan / sewa kepada bank berdasarkan prinsip ijarah.

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, menurut Yusuf, (2016) Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang berpangkal dari pola pikir induktif, yang didasarkan atas pengamatan obyektif partisipatif terhadap suatu fenomena sosial. Pola pikir induktif berangkat dari data yang sudah ada di lapangan yang digunakan untuk mengemukakan fakta-fakta atau kenyataan dari hasil. Tujuan penelitian kualitatif secara sederhana dapat dikatakan bahwa bertujuan untuk menemukan jawaban terhadap suatu fenomena atau pertanyaan melalui aplikasi prosedur ilmiah secara sistematis dengan menggunakan metode kualitatif.

### Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan (1) Reduksi Data, yakni merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, mencari tema dan polanya. (2) Penyajian Data, ialah sekumpulan informasi tersusun yang memberi penyajian adanya penarikan kesimpulan. (3) Kesimpulan dan verifikasi, yakni Penarikan kesimpulan merupakan bagian dari suatu kegiatan konfigurasi yang utuh. Kesimpulannya untuk menemukan inti dari isi dan makna yang terkandung (Sugiyono, 2016).

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Perhitungan Biaya Sewa Penyimpanan Akad Ijarah Pada Produk Gadai Emas

Dalam perhitungan biaya sewa penyimpanan, langkah-langkahnya sebagai berikut:

1. Proses penaksiran emas yang akan di gadaikan

Petugas gadai melihat Standar Harga Emas yang ditetapkan oleh Bank Mandiri Syariah. Standar Harga Emas tersebut selalu disesuaikan dengan perkembangan harga pasar emas setiap harinya. Petugas gadai melakukan penentuan karatase dan berat emas dengan menggunakan metode analisa fisik. Untuk emas batang di analisa melalui kartu sertifikat yang tertera atau menggunakan nota pembelian dari toko emas dimana nasabah membeli. Sedangkan emas perhiasan di analisa menggunakan metode fisik dan kimia.

2. Proses perhitungan/ Simulasi pembiayaan Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Pahlawan

Perhitungan/ simulasi pembiayaan gadai emas sangat penting untuk dilakukan oleh petugas gadai untuk dapat mengetahui uang yang diperoleh oleh nasabah dalam menggadaikan emasnya.

Rumus-rumus dalam perhitungan/ simulasi Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah :

Rumus menghitung nilai taksiran gadai

$$\text{Taksiran} = \text{Berat Emas} \times (\text{K}/24) \times \text{HDE}$$

Rumus nilai pembiayaan

$$\text{Pembiayaan Gadai} = \text{Nilai taksiran} \times \text{FTV}$$

Rumus biaya Sewa Penyimpanan

$$\text{Biaya Sewa Penyimpanan} = \text{Nilai Taksiran} \times \text{Equivalent}$$

Maksimal pembiayaan terhadap taksiran  
 Batangan = Nilai Taksiran x 95%  
 Perhiasan = Nilai Taksiran x 80%

Keterangan:  
 Nilai Taksiran  
 Berat Emas (gram)  
 Karatase Emas (karat) maksimal 24K  
 Harga Dasar Emas (HDE)  
 Financing To value (FTV)

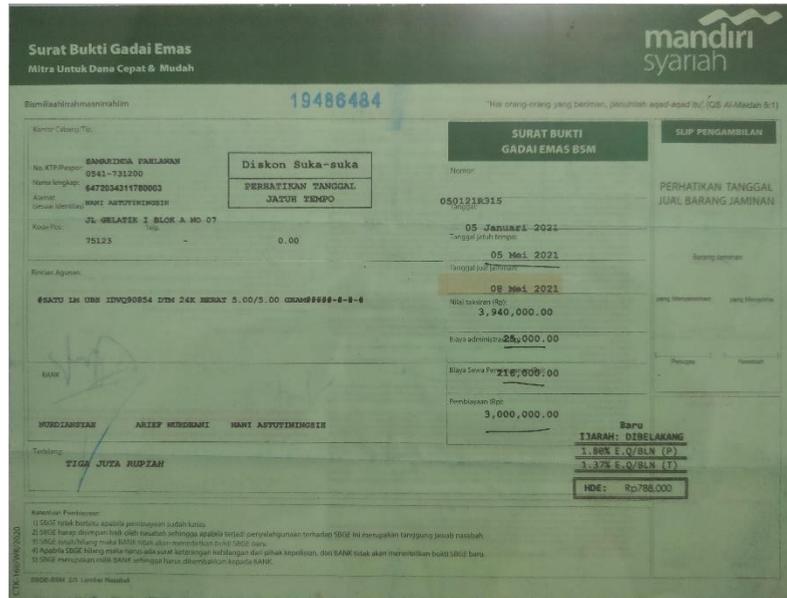
Tabel 1. Perhitungan biaya sewa penyimpanan (*Equivalent Rate*) dengan akad ijarah

Besaran pinjaman	Persentase (%) Ijarah
Rp 500.000,- s/d Rp 20.000.000,-	1,8%/bulan
Rp 20.000.000,- s/d Rp 100.000.000,-	1,5%/bulan
Rp 100.000.000,- s/d Rp 250.000.000,-	1,1%/bulan

3. Prosedur penyimpanan barang jaminan

Tempat penyimpanan barang jaminan berupa emas yang dilakukan oleh pihak Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Pahlawan berupa lemari besi dengan kunci dan nomor kombinasi sebagai pengaman. Didalamnya memiliki sekat/jalur untuk meletakkan barang jaminan yang telah terbungkus dalam kantung jaminan.

Contoh Transaksi :



Gambar 1. Surat Bukti Gadai Emas

Nasabah bernama Nani Astutingsih memiliki emas batangan sebesar 5 gram 24 karat, yang akan digadaikan. Perhitungan terkait gadai emas dengan HDE (harga dasar emas) untuk transaksi gadai pada tanggal 5 Januari 2021 Rp 788.000,- (HDE dapat berubah setiap harinya). Maka untuk mendapatkan nilai taksiran dan pembiayaan serta perhitungan terkait Gadai Emas sebagai berikut:

- Taksiran = 5 gram x (K/24) x Rp 788.000,-
- Pembiayaan Gadai = Rp 3.940.000,- x 95%
- = Besar maksimal pembiayaan yaitu Rp 3.743.000,-
- (nasabah hanya mengambil pembiayaan sebesar Rp 3.000.000,-)
- Biaya Pemeliharaan = Rp 3.000.000,- x 1.8%
- = Rp 54.000,-/bulan
- = Rp 54.000,- x 4 (bulan)
- = Rp 216.000,-/4 bulan

Berdasarkan jumlah emas yang akan di gadaikan yaitu sebesar 5 gram dengan 24 karat akan dilakan denga HDE sebesar Rp 788.000,- setiap satu gram. Selanjutnya jumlah pembiayaan yang bisa di gadaikan sebesar Rp 3.940.000,- dikalikan dengan maksimal pembiayaan yang diberikan sebesar 95%(emas batangan) dari HDE yaitu Rp 3.743.000,- besaran maksimal pembiayaan yang bisa diberikan dari menggadaikan emas batangan, akan tetapi nasabah hanya mengambil pembiayaan sebesar Rp 3.000.000,-. Lalu biaya pemeliharaan atau sewa penyimpanan akad ijarah karena termasuk pada *Equivalent Rate* dengan besaran 1.8% per bulan yang termasuk pada pembiayaan Rp 500.000,- s/d Rp 20.000.000,-. Lalu jumlah pembiayaan yang bisa di berikan akan dikalikan dengan jumlah biaya pemeliharaan yaitu Rp 54.000,-/bulan kemudian memiliki maksimal pembiayaan tersebut dalam waktu 4 bulan maka dikalikan 4 dengan jumlah Rp 216.000,-. Selanjutnya biaya sewa penyimpanan tersebut akan di buat dalam 8 periode atau setiap 15 hari sebagai perhitungan nasabah untuk membayar kewajiban sebelum jatuh tempo.

Pada dasarnya perhitungan biaya sewa penyimpanan dihitung setiap bulan akan tetapi memiliki periode setiap 15 hari pada masa gadai. Dari 1.8% setiap bulannya akan dibagimenjadi 2 periode yaitu periode pertama pada hari pertama sampai dengan hari ke-15, periode ke 2 pada hari ke-16 sampai

dengan hari ke-30 dan seterusnya sampai dengan periode ke-8. Berikut adalah tabel periode 1 sampai 8 pada contoh kasus nasabah yang akan menggadaikan emas.

Tabel 2. Biaya sewa penyimpanan akan di hitung per 15 hari

Periode	Periode (hari)	Pembiayaan	Biaya Sewa Penyimpanan	Jumlah Pelunasan
1	1 - 15	Rp 3.000.000,-	Rp 27.000,-	Rp 3.027.000,-
2	16 - 30	Rp 3.000.000,-	Rp 54.000,-	Rp 3.054.000,-
3	31 - 45	Rp 3.000.000,-	Rp 81.000,-	Rp 3.081.000,-
4	46 - 60	Rp 3.000.000,-	Rp 108.000,-	Rp 3.108.000,-
5	61 - 75	Rp 3.000.000,-	Rp 135.000,-	Rp 3.135.000,-
6	76 - 90	Rp 3.000.000,-	Rp 162.000,-	Rp 3.162.000,-
7	91 - 105	Rp 3.000.000,-	Rp 189.000,-	Rp 3.189.000,-
8	106 - 120	Rp 3.000.000,-	Rp 216.000,-	Rp 3.216.000,-

Periode ini dipergunakan untuk para nasabah apabila akan membayarkan pada saat belum jatuh tempo maksimal 4 bulan. Apabila nasabah mengembalikan pinjaman gadai kurang dari 4 bulan akan di hitung berdasarkan periode ke berapa nasabah mengembalikan pinjaman, misalnya di periode ke 4 maka biaya ijarah yang harus dibayarkan sebesar Rp 108.000,- ditambah dengan jumlah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yaitu Rp 3.108.000,-.

#### **Penentuan biaya sewa penyimpanan dengan akad ijarah**

Merujuk dalam akad yang digunakan oleh Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Pahlawan yakni menerapkan 3 akad yaitu (1) akad *qardh*, (2) akad *rahn* dan (3) akad ijarah. Pembiayaan kepada nasabah menggunakan akad *qardh*, pada agunan yang berupa emas kemudian diikat dengan akad *rahn* serta menyewakan tempat penyimpanan diikat dengan akad ijarah. Akad-akad ini dibukukan dalam standar operasional yang telah disusun juga disesuaikan melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional, hal ini dikarenakan untuk menjaga amanah dari nasabah juga sebagai identitas asli dari perbankan syariah dan merujuk pada Surat Edaran OJK Nomor 36 Tahun 2015 tentang produk dan aktivitas bank umum syariah dan unit usaha syariah. Akad Ijarah untuk menunjang transaksi gadai emas ini yakni dalam urusan sewa menyewa tempat untuk penyimpanan barang gadai merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 9 Tahun 2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Dalam transaksi gadai emas, biaya sewa penyimpanan dengan akad ijarah dihitung berdasarkan jumlah pembiayaan yang di berikan mulai dari 1.8% sampai dengan 1.1%.

#### **Penerapan Akad ijarah pada produk Gadai Emas**

Dalam penerapan Akad ijarah pada produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan digunakan untuk akan menyewakan tempat penyimpanan. Akad ijarah merupakan suatu pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dengan imbalan upah/*ujroh* tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang yang disewakan. Pada Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan barang yang disewakan adalah tempat penyimpanan berupa brangkas yang memiliki keamanan terbaik. Bank Mandiri Syariah mewajibkan kepada setiap nasabah untuk membayar biaya sewa pada saat jatuh tempo. Biaya sewa penyimpanan adalah biaya yang ditentukan oleh kantor pusat Bank Mandiri Syariah berdasarkan nilai taksiran atau *equivalen* pembiayaan.

Sewa penyimpanan pada Bank Mandiri Syariah memiliki jangka waktu maksimal 4 bulan atau dalam periode setiap 15 hari. Biaya sewa penyimpanan dengan akad ijarah ini berdasarkan kantor pusat Bank Mandiri Syariah yaitu 1,8% sampai dengan 1.1% dari nilai pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah mulai dari Rp 500.000,- sampai dengan Rp 250.000.000,- dengan jaminan berupa emas batangan maupun emas perhiasan. Hal tersebut sebagaimana dijelaskan pada sub bab sebelumnya yang berdasarkan dari wawancara terhadap pihak bank.

Tabel 3. Perhitungan biaya sewa penyimpanan (*Equivalent Rate*) dengan akad ijarah

Besaran pembiayaan	Persentase (%) Ijarah
Rp 500.000,- s/d Rp 20.000.000,-	1,8%/bulan
Rp 20.000.000,- s/d Rp 100.000.000,-	1,5%/bulan
Rp 100.000.000,- s/d Rp 250.000.000,-	1,1%/bulan

### Pembahasan Pelelangan Emas

Apabila nasabah tidak mampu melunasi kewajiban untuk dibayarkan kepada pihak bank atau sampai tanggal jatuh tempo makapihak bank akan memperingati nasabah terlebih dahulu minimal satu minggu sebelum jatuh tempo. Jika nasabah tidak bisa melunasi sampai tanggal jatuh tempo maka pihak bank akan melelang emas gadaian tersebut. Hal tersebut sudah dijelaskan pada awal akad Gadai Emas, apabila nasabah tidak dapat melunasi kewajibannya terhadap bank maka pihak bank berhak untuk melelang atau menjual emas yang di gadaikan pada saat jatuh tempo.

Pada surat bukti Gadai Emas yang tertera pada lampiran terdapat tanggal jatuh tempo serta tanggal jual jaminan. Satu minggu sebelum tanggal jatuh tempo pihak bank aka mengingatkan nasbah untuk melunasi kewajibannya. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* butir kedua nomor lima simol a telah dijelaskan “apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahim* untuk segera melunasi utangnya”.

Apabila nasabah tidak ada konfirmasi sampai saat tanggal jatuh tempo, maka pihak bak mengeluarkan surat peringatan(SP) pertama. Kesokan hari apabila nasabah tidak ada konfirmasi dari nasabah untuk membayar kewajibannya atau mau memperpanjang masa gadai, pihak bank akan langsung mengeluarkan SP ketiga. Sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* butir kedua nomor lima simol b “Apabila *rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah”. Pada hari ketiga setelah jatuh tempo apabila nasabah tidak ada konfirmasi sama sekali maka pihak bank berhak melakukan penjualan atau pelelangan barang gadai.

Hasil penjualan barang gadai nasabah digunakan untuk pelunasan pinjaman nasabah, jika terdapat kelebihan dari penjualan atau lelang maka kelebihan itu akan masuk ke rekening nasabah. Jika terjadi kekurangan maka itu menjadi kewajiban nasabah untuk membayarkan kewajibannya baik menggunakan uang maupun berbentuk emas perhiasan atau emas batang. Sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* butir kedua nomor lima simol c dan d yaitu “Hasil penjualan Marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan” dan “Kelebihan hasil penjualan menjadi milik Rahin dan kekurangannya menjadi kewajiban Rahin”.

Sesuai dengan fatwa yang telah dijelaskan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* butir nomor lima, maka Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan dalam implementasinya untuk pelelangan atau menjual barang gadai telah sesuai dengan apa yang ada didalam fatwa tersebut.

### Hasil Penelitian

Ijarah adalah penyediaan dana dalam rangka pemindahan hak guna/manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri.upah dan sewa, jasa atau imbalan (SEOJK.03/NOMOR 36/2015, 2015). Kemudian dalam KUH perdata dijelaskan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut yang belakangan itu disanggupi pembayarannya (pasal 1548 KUH Perdata).

Ijarah merupakan bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah adalah muamalah yang disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara” berdasarkan ayat al-Qur”an, hadits-

hadits Nabi, dan ketetapan ijma“ para Ulama. Adapun dasar hukum tentang ijarah terdapat dalam Alquran Surat Al-Baqarah[2]: 233 :

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ...

Artinya:

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

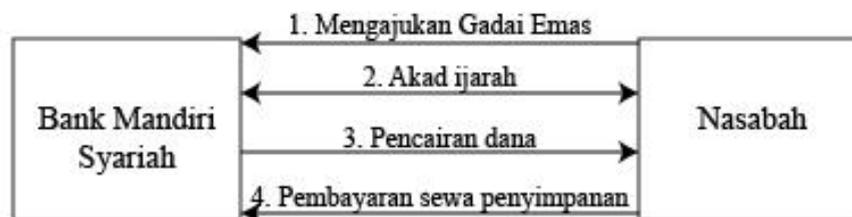
Praktik ijarah yang dilaksanakan di Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan bukanlah menyewakan suatu barang untuk diambil manfaatnya ataupun memperkerjakan seseorang untuk diberi upah. Namun praktik ijarah yang dilaksanakan hanya untuk menyimpan logam mulia emas nasabah yang digadaikan untuk keamanan serta sumber pendapatan bagi bank sendiri.

Dalam aplikasi pelaksanaan sewa penyimpanan menggunakan akad ijarah di Bank Mandiri Syariah seperti yang sudah dijelaskan oleh penulis dalam bab sebelumnya. Jika dilihat dari standarisasi akadnya, menurut penulis sudah sesuai dengan prinsip syariah. Dijelaskan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tahun 2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.

Dapat ditinjau dari pelaksanaannya di Bank Mandiri Syariah ini pihak bank menyediakan tempat penyimpanan berupa berangkas kepada nasabah. kewajiban nasabah yaitu membayar biaya sewa penyimpanan yang sudah ditetapkan oleh pihak bank, yaitu mulai dari 1,8% sampai dengan 1,1% dari total pinjaman yang diberikan. Biaya sewa ini kemudian diwajibkan kepada nasabah untuk membayar pada akhir masa gadai yaitu maksimal 4 bulan dan di hitung per 15 hari. Adapun dasar hukum tentang biaya sewa terdapat pada Hadis riwayat Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

Dari fatwa maupun hukum mengenai penentuan *ujroh*, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan ijarah bahwa kelenturan (*fleksibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak. Merujuk pada buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB XI tentang ijarah Bagian Keenam Pasal 315 ayat 1 dan 2 dinyatakan bahwa: (1) Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu. (2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan atau tahun. Selain itu, pada pasal 316 dinyatakan bahwa (1) Awal waktu ijarah ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan. (2) Waktu ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak. Sedang pada pasal 317 dinyatakan: Kelebihan waktu dalam ijarah yang dilakukan oleh pihak penyewa, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan. Dalam hal *ujroh* yang ditarik dari *Rahn* Emas, berdasarkan fatwa nomor 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* Emas bahwa besaran ongkos yang dibebankan kepada nasabah harus didasarkan pada pengeluaran yang nyata-nyata diperlukan untuk operasional *Rahn* Emas. Salah satu komponen ongkos tersebut adalah ongkos yang dibebankan atas dasar tempat penyimpanan barang (*marhun*) ditanggung oleh penggadai (*rahin*) yang dilakukan berdasarkan akad ijarah.

Skema ijarah di Bank Mandiri Syariah:



Gambar 2. Skema ijarah di Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan

Keterangan skema gambar :

1. Nasabah mengajukan gadai emas di Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan
2. Pada saat pengajuan akan ditentukan biaya sewa yang akan di bayarkan pada saat jatuh tempo (4 bulan) atau dengan perhitungan per 15 hari
3. Setelah mengajukan gadai emas maka pihak bank memberikan dana sesuai dengan emas yang digadaikan

4. Selanjutnya pada akhir masa gadai maka nasabah wajib membayar biaya sewa penyimpanan kepada pihak Bank Mandiri Syariah.

Berdasarkan mekanisme akan ijarah yang terdapat pada produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah KCP Pahlawan, menurut penulis sudah memenuhi ketentuan syariah. Karena dengan alur gadai yang terjadi pada bank, objek atau tempaan penyimpanan sudah bermanfaat bagi nasabah dan pihak bank mendapat *ujroh* dari menyewakan tempat penyimpanan tersebut.

## KESIMPULAN

1. Penentuan biaya sewa penyimpanan dengan akad ijarah pada produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Pahlawan adalah dihitung berdasarkan jumlah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yakni mulai dari 1.8% sampai dengan 1.1% perbulan. jumlah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah mulai dari Rp 500.000,- sampai dengan Rp 250.000.000,- dengan jaminan berupa emas batangan maupun emas perhiasan.
2. Penerapan akad ijarah pada produk Gadai Emas di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Pahlawan digunakan pada biaya sewa penyimpanan. Nasabah membayar biaya sewa penyimpanan selama pembiayaan Gadai Emas berjalan dan emas yang dijaminakan akan di simpan kedalam tempat penyimpanan terhitung per 15 hari sejak tanggal surat bukti Gadai Emas dengan maksimal 4 bulan. Penerapan akad ijarah yang digunakan berdasarkan ketentaun syariah yang terdapat pada ayat Alquran surat Al-Baqarah[2]:233, hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, adapula landasan hukum yang digunakan yaitu, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan nomor 36/seojk.03/2015 Tentang produk dan aktifitas bank umum syariah dan unit usaha syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah dan Nomor 26/DSN-MUI/III/2002 tentang rahn emas.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al Arif, M. Nurianto (2012). *Lembaga Keuangan Syariah (Suatu Kajian Teoritis dan Praktis)*. Bandung: Pusaka Setia
- Bank Syariah Indonesia. "Sejarah Perusahaan" Bank Syariah Indonesia. Diakses pada 27 Februari 2021. BSI. <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>
- Bank Syariah Mandiri. "Sejarah – Bank Syariah Mandiri" Bank Syariah Mandiri. Diakses pada 27 Februari 2021. <https://www.mandirisyariah.co.id/tentang-kami/sejarah>
- Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Dewan Syariah Nasional MUI
- Fatwa DSN No: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*. Dewan Syariah Nasional MUI
- Fatwa DSN Nomor: 26/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn Emas. Dewan Syariah Nasional MUI
- Fauziyah, F., & Wage. (2016). *Upaya BPRS Buana Mitra Perwira Cabang Banjarnegara Dalam Meluruskan Persepsi Masyarakat Tentang Bank Syariah*. Jurnal Pemikiran Islam, XVI, (3), 40–53.
- Hasan, A. F. (2018). *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*. Malang: UIN-Maliki Press
- Jhon Amri S Pasaribu, E. Z. L. & M. Y. A. S. (2020). *Pelaksanaan Gadai Emas Dengan Sistem Syariah Di Bank Mandiri Syariah Cabang Kisaran*. The Journal of Finance, 11, (1), 128–137.
- Karim, A. (2004). *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- KUH Perdata pasal 1548. Presiden Republik Indonesia.
- Mahkamah Agung RI. (2011). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: PPHIM
- MUI. (2006). *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*. Jakarta: Gaung Persada Press
- Muin, A., Rusydi, I., & Apriyanti, D. A. (2019). *Analisis Produk Gadai Emas di Bank Syariah (Penelitian Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Indramayu)*. Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam, 6, (1), 40–59.
- PBI Nomor : 6/24/PBI/2004 Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Bank Indonesia

- Permatasari, D., & Yulianto, A. R. (2018). *Analisis Kinerja Keuangan : Kemampuan Bank Syariah Dalam Penyaluran Pembiayaan*. Jurnal Akuntansi Indonesia, 7, (1), 67-79.
- Riani, D. (2019). *Analisa Akad Rahn Dan Penerapannya Pada Produk Gadai Emas Di Bank Syariah Mandiri*. Neraca Keuangan : Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan, 14, (2), 1-12.
- Santoso, H., & Anik. (2017). *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah*. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 1, (02), 106–116.
- SEOJK Nomor: 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktifitas Bank Umum Syariah dan Usaha Syariah. Otoritas Jasa Keuangan
- Siti Fatonah. (2017). *Analisis Implementasi Rahn, Qardh dan ijarah pada transaksi Gadai Emas Syariah PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Serang*. Jurnal BanqueSyar'i, 3, (2), 245–270.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabet
- Tehuayo, R. (2018). *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*. Tahkim, 14, (1), 85-94.
- UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Presiden Republik Indonesia
- UU No.21 Tahun 2008 Tentang Bank Syariah. Presiden Republik Indonesia
- Wardhani, A. J. N., & Fanani, S. (2015). *Kesesuaian Produk Gadai Emas Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) di Bank Syariah Mandiri Surabaya*. Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan, 2, (12), 1019-1035.
- Yusuf, A. M. (2016). *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*. Jakarta: Prenada Media Group.