

PENGUNAAN KONTRAK IJARAH DALAM PEMBIAYAAN MULTIJASA DI PERBANKAN SYARIAH

Herianti

Abstract

Islamic financial institutions operate according to shariah principles or Islamic muamalah. Among various financing products offered, the multi-service financing product with a lease (ijarah) system is one of the preferred products by customers, as they can apply for financing in the form of leasing goods or services with an agreed-upon rental fee between the bank and the customer. The practice of ijarah in multi-service financing by Islamic banks involves the execution of the ijarah contract first, while the implementation of the wakalah (agency) by the bank to the customer concerning the goods or services is deferred. Observing the phenomenon of such ijarah contract practices, the author is interested in investigating it by addressing the main issues, namely: what is the Islamic legal analysis of the implementation of the ijarah contract in multi-service financing, and what is the Islamic legal analysis of the position of the ijarah contract object in multi-service banking financing. This research is a type of literature research. In data collection, the author uses documentation and library methods. The sources of data in this research are secondary data. After the data is collected, the next step is to analyze the data and then draw conclusions using the qualitative descriptive method. The results of this study show that, according to Islamic law, the implementation of the ijarah contract in multi-service financing in Islamic banks is not yet valid, as seen from the pillars and conditions of ijarah that have not been perfectly fulfilled.

Keywords: Contract, Ijarah, Multi-Service, Islamic Banking.

Abstrak

Lembaga Keuangan Syariah yang pada pola operasionalnya mengikuti prinsip-prinsip syariah ataupun muamalah Islam. Sekian produk pembiayaan yang disalurkan, produk pembiayaan multijasa dengan sistem sewa (ijarah) merupakan salah satu produk yang diminati oleh nasabah, karena nasabah dapat mengajukan pembiayaan yang bersifat sewa barang atau jasa dengan upah sewa yang telah disepakati antara Bank dengan nasabah. Praktik ijarah yang diaplikasikan dalam pembiayaan multijasa bank syariah mempraktikkan adanya prosedur transaksi akad ijarah multijasa terlaksana terlebih dahulu sedangkan pelaksanaan wakalah oleh bank kepada nasabah terhadap objek barang atau jasa diakhirkan.

Melihat fenomena praktik pelaksanaan akad ijarah seperti ini, penulis tertarik untuk menelitinya dengan mengacu pada pokok permasalahan, yaitu: bagaimana analisis hukum Islam terhadap pelaksanaan akad ijarah pada pembiayaan multijasa, dan bagaimana analisis hukum Islam terhadap kedudukan objek akad ijarah pada pembiayaan multijasa perbankan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian literatur (literature research). Adapun dalam pengumpulan data, penulis menggunakan metode dokumentasi dan kepustakawan. Sumber data dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah menganalisis data kemudian mengambil kesimpulan dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, pelaksanaan akad ijarah pada pembiayaan multijasa di bank syariah menurut hukum Islam belum sah, dapat dilihat dari rukun dan syarat ijarah belum terpenuhi secara sempurna.

Kata kunci: Akad, Ijarah, Multijasa, Perbankan Syariah.

Pendahuluan

Industri Keuangan Syariah akan menjadi kecenderungan (trend) global di masa depan dan bahkan telah terjadi kecepatan yang luar biasa pada perkembangan industri keuangan syariah dunia. Hal tersebut menandakan semakin meningkatnya kesadaran masyarakat global untuk berhubungan dengan produk/jasa keuangan berbasis prinsip syariah (sharia compliance) dan adanya keinginan mencari alternatif sistem ekonomi lain di tengah-tengah tertekannya sistem ekonomi global.

Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), prinsip jualbeli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).¹

Selanjutnya ada tiga aspek yang harus diperhatikan oleh perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya. Pertama, kesesuaian dengan prinsip syariah (accomply with Islamic principles). Perbankan syariah dalam operasionalnya harus sesuai dengan prinsip syariah Islam. Ketidaksesuaian dengan prinsip syariah Islam akan menyebabkan terjadinya "reputational risk" terhadap perbankan syariah itu sendiri, yaitu akan menyebabkan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah menurun. Kedua, sesuai dengan peraturan atau undang-undangan yang berlaku (accomply with regulation). Setiap bank dimana pun, baik konvensional maupun syariah harus memenuhi peraturan atau undang-undangan yang ada. Ketiga, pengembangan produk (product development) sebagai lembaga bisnis, perbankan syariah dituntut mampu menghadapi berbagai tantangan. Oleh karena itu, perbankan syariah

¹Irham Fahmi, *Managemen Perbankan Konvensional dan Syariah* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015), h. 29

harus mampu mengembangkan serta membuat produk dan pelayanan perbankan yang inovatif, sehingga dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Dengan demikian kehadiran perbankan syariah dapat memberikan keuntungan baik kepada investor (shahibul mal) maupun kepada masyarakat yang memerlukan uang.²

Salah satu solusi yang sering ditempuh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi adalah dengan cara mengajukan pinjaman kepada sesama atau kepada lembaga keuangan seperti lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan nonbank, tetapi dengan banyak bermunculan lembaga keuangan di tengah tengah masyarakat terkadang dalam transaksinya mempraktikkan riba/bunga yang dipandanginya sebagai keuntungan. Padahal di dalam Islam jelas dinyatakan bahwasanya riba itu merupakan sesuatu yang dilarang.

Aspek syariah paling utama yang harus dipenuhi dalam transaksi pembiayaan syariah adalah akad. Akad berarti putusan, penguatan, kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Ketika akadnya sudah sesuai dengan syariah maka transaksi dipandang halal, akan tetapi jika tidak maka transaksi tersebut dipandang tidak sah.³ Oleh karena itu muncul suatu produk pembiayaan yang sangat membantu masyarakat, yakni produk pembiayaan multijasa. Pembiayaan multijasa oleh Dewan Syariah Nasional dalam hal Lembaga Keuangan Syariah menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa ijarah, dalam hal Lembaga Keuangan Syariah menggunakan akad kafalah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa kafalah.⁴ Akad ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.⁵ Bentuk lain pembiayaan dengan akad ijarah adalah pembiayaan multijasa di lembaga keuangan syariah, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.⁶

Bentuk muamalah ijarah ini sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia dan syari'at Islam membenarkan. Seseorang kadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melalui proses pembelian, karena jumlah uang yang terbatas cukup dengan cara sewa menyewa saja. Maka disamping muamalah jual-beli, muamalah ijarah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari, kesulitan akan timbul seandainya sewa-menyewa tidak dibenarkan dalam Islam.⁷

²Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syariah* (Bekasi: Gramata Publishing, 2014), h. 29

³Ascarya, *Akad dan Produk Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Husada, 2007), h. 35

⁴Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 253

⁵Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, Huruf B Angka 16. B1

⁶Dewan Syariah Nasional MUI, h. 253

⁷Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: CV. Diponegoro, 1992), h. 320

Pada bank syariah penggunaan akad ijarah termasuk kedalam pembiayaan multijasa, dimana pihak bank memberikan talangan dana kepada nasabah, kemudian nasabah mengembalikannya dengan jumlah nominal yang lebih besar dari uang sewa, dan kelebihanannya itu sebagai ujarah/fee untuk bank. Dengan pengembalian uang sewa dilakukan dengan angsuran per bulan maupun tunai. Namun untuk pengalihan objek sewanya diberikan di akhir karena akad perjanjian ijarah multijasa antara nasabah dengan bank mendahului akad wakalah antara nasabah dengan pemasok/supplier. Dalam praktik pembiayaan multijasa yang dilakukan, Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah dengan nasabah, bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah. Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus, dan pengembalian atas penyediaan dana, bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.

Dalam praktiknya nasabah mengajukan pembiayaan multijasa terhadap bank untuk keperluan tertentu, dan berdasarkan FATWA DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi manfaat barang atau jasa yaitu menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan. Dalam praktiknya bank tidak memiliki barang atau jasa yang nasabah pesan, dan bank tidak ada ikatan kerja sama dengan lembaga penyedia barang/jasa, sehingga bank harus membeli atau menyewa barang atau jasa kepada penyedia barang atau lembaga yang menyediakan jasa, sehingga bank hanya memberikan sejumlah dana kepada nasabah untuk mewakili bank menyewakan barang atau jasa atas nama bank, kemudian bank menyewakan kembali kepada nasabah.

Literatur Review

Telaah pustaka yang penulis sajikan sesuai dengan pokok permasalahan ini. Penelitian ini dilakukan dalam rangka menemukan kesimpulan relevansi hasil penelitian maupun buku-buku yang sesuai dengan tujuan penelitian. Hal tersebut tercermin dalam hasil karya-karya baik yang berasal dari hasil penelitian maupun buku-buku relevan dengan permasalahan penelitian ini antara lain.

1. Kajian Penelitian Terdahulu

Yulia Hany Susilowati (20070730019). Dalam skripsi yang berjudul "Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Multijasa pada PT. BPRS Formes Yogyakarta". Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa definisi pembiayaan multijasa secara teori dengan PT. BPRS Formes Yogyakarta telah sesuai. Selain itu, secara umum kebijakan perlakuan akuntansi transaksi Multijasa pada PT. BPRS FORMES Yogyakarta dalam membuat jurnal transaksi Multijasa terdapat perbedaan dalam modifikasi dengan PSAK No. 107 tentang akuntansi Ijarah dalam hal pengukuran dan pengakuan. Selain itu, dalam penyajian laporan keuangan terdapat perbedaan dengan PSAK No. 101 tentang penyajian laporan keuangan. Hasil

penelitian ini juga menunjukkan bahwa terdapat beberapa transaksi Multijasa yang belum diatur dalam kebijakan akuntansi Ijarah pada PT. BPRS Formes Yogyakarta.⁸

Noviyana Antula (921410012) "Penerapan PSAK 107 atas pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Gorontalo. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan penelitian kualitatif dengan teknik analisis komparasi. Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa PSAK 107 untuk ijarah multijasa dalam hal ini, pembiayaan umroh dan pembiayaan lanjut studi belum sepenuhnya diterapkan di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo, baik dari segi pengakuan dan pengukuran, maupun penyajian dan pengungkapannya. Dalam implementasinya PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo menggunakan metode pencatatan cash basic Selain itu, akad ijarah dalam pembiayaan umroh dan pembiayaan lanjut studi masih diikuti dengan akad wakalah Sedangkan dalam Fatwa DSNMUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 hanya memberlakukan 2 (dua) akad dalam pembiayaan multijasa, akad ijarah dan akad kafalah, dan metode pencatatan berdasarkan PSAK 107 adalah Accrual Basic.⁹

Muslimah Anna Sari (10925005469) "Implementasi ujarah pada produk pembiayaan multijasa BTN Ib menurut perspektif ekonomi islam "(studi kasus pada BTN Syariah Cabang Pekanbaru). Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwasannya konsep ujarah yang ada di BTN Syariah cabang Pekanbaru pada pembiayaan Ib ini berdasarkan surat edaran Direksi, adapun implementasi ujarah pada pembiayaan multijasa ib pada BTN Syariah cabang Pekanbaru, berdasarkan fatwa DSN nomor 44 tahun 004 mengenai multijasa, karena menggunakan akad kafalah maka implementasi ujarah pada pembiayaan multijasa ini mengikuti ketentuan yang ada pada akad kafalah yang diatur dalam fatwa DSN nomor 11 tahun 2000 dan ujarah harus dalam bentuk nominal bukan persentase.¹⁰

Agus Waluyo Nur, dalam jurnal hukum dengan judul "Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah". Dari berbagai fasilitas pembiayaan di perbankan syariah, pembiayaan ijarah dianggap memiliki kesamaan dengan leasing sebagaimana dikenal dalam sistem ekonomi konvensional. Perbedaan prinsipil antara leasing dengan ijarah terletak pada tidak adanya option right atau hak pilih bagi penyewa dalam sewa menyewa untuk membeli barang yang disewakan. Karena dalam sistem leasing belum dapat terbebas dari bunga, maka bank syariah

⁸Yuli Hany Susilowati, "Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Multijasa". Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2011.

⁹Noviyana Antula, "Penerapan PSAK 107 atas Pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo". Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Gorontalo, 2014.

¹⁰Muslimah Anna Sari, "Implementasi Ujarah pada Produk Pembiayaan Multijasa BTN Ib menurut perspektif Ekonomi Islam" Skripsi Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Sultan Syarif Kasim, 2014.

memberikan pembiayaan sewa dan jual beli tidak menggunakan istilah leasing, namun ijarah muntahiya bittamlik.¹¹

Faradila Hasan dkk, dalam jurnal hukum dengan judul “Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Ijarah Produk Rahn di Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado”. Hasil dari penelitian ini salah satu LKS Pegadaian Syariah, menerapkan produk Rahn yang tarif Ijarahnya selalu berubah sesuai dengan pinjaman yang diberikan kepada nasabah walaupun barang yang digadaikan sama nilainya. Maka hal tersebut belum sesuai dengan ketentuan syariah yaitu fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn.¹²

Berdasarkan telaah pustaka yang dipaparkan diatas penulis menyimpulkan bahwasannya dari keseluruhan pembahasan belum ada penjelasan secara terperinci dan spesifik tentang pelaksanaan akad ijarah dalam pembiayaan multijasa yang akan Penulis bahas dan masih banyak lagi perbedaan-perbedaan, dari berbagai penelitian sebelumnya, yaitu membahas terkait pembiayaan pembiayaan multijasa, penerapan-penerapannya dan perlakuan akuntansinya dalam multijasa. Oleh karena itu Penulis merasa perlu untuk mengadakan suatu penelitian mengenai pembiayaan multijasa dengan akad sewa menyewa (ijarah).

2. Kajian Teoretis

Al-ijarah disebut juga al-ajru (upah) atau al-iwadh (ganti), artinya jenis akad untuk mengambil manfaat (ajaran) dengan jalan penggantian. Maksud “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakan barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya, tetapi sifatnya, dan dibayar sewa. Misalnya, rumah yang dikontrakkan/disewa, mobil disewa untuk perjalanan.¹³ Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, akad ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹⁴ Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang dari yang menyewakan kepada penyewa.

Dengan demikian dapat disimpulkan ijarah adalah suatu bentuk mu'amalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan, dalam istilah hukum Islam orang

¹¹Agus Waluyo Nur, “Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah”, Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Vol. 1, No. 2 Desember 2007

¹²Faradila Hasan dkk, “Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Ijarah pada Produk Rahn dicabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado”, Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah Vol. 14 NO. 2 Tahun 2016.

¹³Herry, Khaerul, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h. 200

¹⁴Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah* (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 96.

yang menyewakan disebut mua'jjir, sedangkan orang yang menyewa disebut musta'jir dan sesuatu yang di akad kan untuk diambil manfaatnya disebut ajran atau ujarah (fee).¹⁵

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSNMUI/IV/2000, rukun akad ijarah dibagi menjadi tiga, yaitu:¹⁶ 1) Sighat ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain; 2). Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa. 3). Objek akad ijarah yaitu manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.

Bergantung pada objek perjanjiannya, ijarah dapat dibagi ke dalam dua jenis ijarah, yaitu:

a. Ijarah 'Amal

Ijarah 'amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa (*employer*) disebut musta'jir dan pekerja disebut ajir, dan upah yang dibayarkan kepada ajir disebut ujarah. Bahasa inggris dari ujarah adalah fee. Sebagai contoh mengenai ujarah „amal dapat digambarkan sebagai berikut. ABC Islamic Bank mempekerjakan Mustafa Mansur sebagai product manager dengan gaji Rp. 7.000.000,-. Dengan kata lain, dalam perjanjian ijarah tersebut Mustafa Mansur adalah ajir dan gaji sebesar Rp. 7.000.000,- adalah ujarah. Dengan demikian, pada ijarah „amal yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah jasa.

b. Ijarah 'Ain

Ijarah 'ain adalah jenis ijarah yang terkait dengan penyewaan asset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari asset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya usufruct atau dalam bahasa arab disebut manfaah. Ijarah 'ain di dalam bahasa inggris tidak lain adalah leasing. Dalam hal ini, pemberi sewa disebut mu'jir dan penyewa adalah musta'jir dan harga untuk memperoleh manfaat tersebut disebut ujarah. Dalam perjanjian ini, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli asset tersebut selama masa sewa menyewa atau di akhir masa sewanya. Pada ijarah „ain yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah barang.¹⁷

Metodologi Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian literatur (*literature research*) yaitu suatu penelitian dimana peneliti menggunakan metode pengumpulan data pustaka, membaca, mencatat serta mengelolah bahan penelitian untuk mendapatkan data dan gambaran yang jelas dan konkrit tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁸ Jenis

¹⁵Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* 3 (Bandung: PT.Al-Ma'arif, 1987), h. 7.

¹⁶Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah* (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 96

¹⁷Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenada media Group, 2014), h. 272.

¹⁸Melfianora, 'Penulisan Karya Tulis Ilmiah Dengan Studi Literatur', *Open Science Framework*, 2019, h. 2

penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatifempiris (terapan) berupa produk perilaku hukum.¹⁹ Sumber data yang akan dikumpulkan yaitu sumber data sekunder diperoleh dari beberapa referensi berupa buku-buku fiqh, Perbankan Islam, dokumen yang berkaitan dengan transaksi pembiayaan multijasa dan buku tentang perikatan maupun hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan pokok kajian ini. Pengolahan data ini penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu proses analisis data dengan maksud menggambarkan analisis secara keseluruhan dari data yang disajikan dalam bentuk kata-kata tanpa menggunakan rumusan-rumusan statistik dan pengukuran.²⁰

Pembahasan

Multijasa merupakan dinamisasi dari konsep normatif ijarah. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Sesuatu yang menjadi objek ijarah harus memiliki manfaat (*benefit*). Dalam ijarah, yang menjadi objek kontrak adalah manfaat penggunaan aset, bukan aset itu sendiri. spesifikasi produk ijarah adalah bahwa untuk pembiayaan pemilikan jangka panjang, bank dapat menerapkan ijarah atau sewa-menyewa, bank bertindak sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa.²¹

Mayoritas produk pembiayaan Bank Syariah saat ini masih terfokus pada produk-produk murabahah (jual beli). Pembiayaan ijarah sebenarnya memiliki kesamaan dengan pembiayaan murabahah, yang membedakan keduanya hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah yang menjadi objek transaksi adalah barang. Sedangkan, dalam pembiayaan ijarah objek transaksinya adalah manfaat dari barang atau jasa.

Ijarah dapat dikategorikan jual-beli, sebab mengandung unsur pertukaran harta, syarat ini berkaitan dengan „aqid, yaitu: mengetahui manfaatnya, harus perkara yang mubah (dibolehkan) manfaatnya, mengetahui upahnya. Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga. Dalam hal ini, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kegunaannya.²²

Produk ijarah ini bisa di aplikasikan dalam teknis perbankan berupa leasing atau pembiayaan lainnya. Leasing adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk

¹⁹Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 52

²⁰Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 206.

²¹Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam* (Malang: UIN Malang Press, 2009), h. 202

²²I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 179.

penyediaan barang-barang modal untuk digunakan suatu perusahaan dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Setiap barang yang dapat dimanfaatkan dan keadaannya tetap utuh (setelah dimanfaatkan) boleh disewakan (ijarah). Ijarah berdasarkan pesanan dilaksanakan dengan tahap-tahap sebagai berikut: Pertama, nasabah melakukan pemesanan barang atau jasa yang akan disewa kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), dan dilakukan negosiasi terhadap harga sewa barang dan upahnya, syarat penyerahan barang, syarat pembayaran barang dan sebagainya. Kedua, setelah diperoleh kesepakatan dengan nasabah, LKS mencari barang yang dipesan kepada pemasok/supplier, LKS juga melakukan negosiasi terhadap harga sewa barang, syarat penyerahan barang, syarat pembayaran barang dan sebagainya. Pengadaan barang yang dipesan oleh nasabah menjadi tanggung jawab LKS sebagai penyewa. Ketiga, setelah diperoleh kesepakatan antara LKS dan pemasok/supplier, dilakukan proses sewa barang dan penyerahan barang dari pemasok/supplier ke bank. Keempat, Setelah barang secara prinsip menjadi milik bank, dilakukan proses akad ijarah (sewamenyewa) antara bank dengan nasabah. Kelima, penyerahan barang dari pemilik barang (bank) kepada penyewa barang (nasabah). Dalam penyerahan barang ini harus diperhatikan syarat penyerahan barangnya, misalnya penyerahan sampai tempat penyewa atau sampai di tempat yang menyewakan saja, karena hal ini akan mempengaruhi terhadap biaya yang dikeluarkan yang akhirnya mempengaruhi harga upah barang. Terakhir, adalah tahap pembayaran yang dapat dilakukan dengan tunai atau tangguh sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga sewa, yang meliputi harga pokok ditambah dengan ujarah/fee yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

Selain itu ada pengembangan dari pengadaan barang dalam aplikasi pembiayaan ijarah multijasa, di mana bank syariah menggunakan akad wakalah untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk menyewa barang atau jasa atas nama bank kepada pemasok/supplier. Akad wakalah ini diperbolehkan dengan syarat akad wakalah terlaksana terlebih dahulu dari pada akad ijarah. Karena dengan begitu barang secara prinsip sudah menjadi milik bank. Berbeda jika praktiknya akad ijarah terlaksana terlebih dahulu dari pada akad wakalah ini akan menyebabkan status objek barang belum seutuhnya diterima oleh bank.

Akad ijarah pada produk pembiayaan multijasa bank syariah masuk dalam kategori ijarah berdasarkan pesanan, karena dalam pengajuan pembiayaannya nasabah menyebutkan maksud tujuannya mengajukan pembiayaan multijasa untuk suatu keperluan. Karena bank disini tidak memiliki aset yang akan disewa oleh nasabah, maka bank mewakilkan kepada nasabah melalui akad wakalah. Dalam akad ijarah disebutkan bahwa nasabah tidak mendapatkan suatu bentuk barang atau jasa melainkan sejumlah dana talangan yang diberikan oleh pihak bank.

Proses pelaksanaan akad ijarah pada pembiayaan multijasa bank syariah berdasarkan data yang ada, yaitu melalui 3 tahapan, yaitu:

1. Tahap Pengajuan Permohonan Pembiayaan Multijasa

Pada tahap pengajuan pembiayaan multijasa ini pihak LKS memberikan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah sebagai bahan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah apakah menyetujui atau menolak pengajuan tersebut. Di antaranya yaitu nasabah harus mengisi formulir permohonan pembiayaan multijasa, dengan melampirkan syarat administrasi lainnya seperti, fotocopy KTP, Fotocopy Kartu Keluarga, jaminan dari nasabah, dsb. Syarat dan prosedur yang ditetapkan bank dalam pengajuan permohonan pembiayaan tersebut berfungsi untuk menjamin keamanan operasional bank dan sebagai bahan acuan bank untuk menerima atau menolak pengajuan tersebut.

2. Tahap penandatanganan akad ijarah

Setelah proses pengajuan pembiayaan terpenuhi oleh nasabah, pihak bank melakukan survey lapangan setelah data didapatkan selanjutnya diadakan rapat komite. Apabila permohonan pembiayaan tersebut diterima/accept, maka dibuatkan akad ijarah. Dalam akad tersebut dinyatakan bahwa bank syariah dengan akad wakalah memberikan pelimpahan kuasa kepada nasabah, dan bank memberikan dana talangan sejumlah yang diajukan nasabah. Penandatanganan akad ijarah adalah proses kedua belah pihak, yaitu pihak bank dengan pihak nasabah telah bersepakat mengikatkan diri dan memenuhi segala ketentuan yang terdapat dalam akad ijarah. Setelah kedua belah pihak bersepakat maka akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dari masing-masing pihak.

3. Tahap pengadaan barang atau jasa

Setelah kedua belah pihak saling sepakat dengan ditandatanganinya perjanjian ijarah, selanjutnya pihak bank melakukan pencairan dana pembiayaan kepada nasabah guna penyewaan barang atau jasa. Penyewaan barang atau jasa dilakukan langsung oleh nasabah kepada supplier dengan menggunakan surat wakalah yang ditetapkan oleh bank. Dalam penyewaan barang nasabah tidak diwajibkan untuk melaporkan bukti atas sewa barang yang dilakukan nasabah sebagai penerima kuasa dari bank. Sistem ijarah semacam ini, yaitu akad ijarah dengan diikuti akad wakalah ini dianggap efektif dan memudahkan bagi pihak bank. karena dengan sistem ini, pihak bank tidak mau bersusah payah untuk menyewakan objek sewa kepada supplier, jadi hanya mewakilkan kepada nasabah dan kemudian nasabah sendiri yang mencari atau menyewa objek sewa yang diinginkan.

Melihat prosedur pembiayaan ijarah yang dilakukan oleh bank, maka bisa kita analisa apakah praktik pembiayaan ijarah multijasa ini sudah sesuai dengan kaidah hukum Islam atau belum. Hal ini bisa dilihat dari segi rukun dan syarat sahnya ijarah adalah sebagai berikut:

a. 'Aqid, yaitu mu'ajjir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (orang yang menyewa)

Ditinjau dari pihak-pihak yang berakad, yaitu pihak BRI Syariah Cabang Bone sebagai mu'ajjir kemudian nasabah sebagai musta'jir sudah memenuhi ketentuan hukum Islam, dimana pihak yang berakad disyaratkan baligh, berakal, cakap melakukan tasharuf

(mengendalikan harta) serta saling meridhai. Karena dalam praktik pelaksanaan akad ijarah bank tidak memiliki aset yang dibutuhkan nasabah, ini memungkinkan adanya pihak ketiga yaitu pemasok/supplier. Dari segi „aqid, telah sesuai dengan rukun dan syarat sahnya akad, karena dalam transaksi pengajuan pembiayaan multijasa baik dari mu„ajjir maupun musta„jir kedua belah pihak sudah baligh, dewasa, berakal dan cakap dalam melakukan tindakan hukum, sehingga dalam bertransaksi di harapkan keduanya memahami apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Menurut Imam Syafi“i sebagaimana yang dikutip oleh Wahbah az-Zuhaili mengungkapkan bahwa 4 orang yang tidak sah akadnya adalah anak kecil (baik yang sudah mumayyiz maupun yang belum mumayyiz), orang gila, hamba sahaya, walaupun mukallaf dan orang buta.²³

b. Sighat, yaitu ijab dan qabul

Untuk memperoleh manfaat atas jasa dari objek sewa yang disediakan oleh penyedia jasa, dengan pendanaan yang diberikan oleh bank syariah, maka diperlukan beberapa dokumen hukum seperti: pengisian formulir data nasabah, penandatanganan akad ijarah multijasa, penandatanganan surat wakalah (surat kuasa), penandatanganan surat persetujuan permohonan pembiayaan.

c. Ujrah (uang sewa atau upah)

Dalam penentuan upah yang ditetapkan oleh bank syariah yaitu 1,5 % dari plafond pengajuan pembiayaan dan selama itu diterima baik oleh kedua pihak tanpa ada paksaan.

d. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewa.

Bentuk pelaksanaan akad ijarah pada pembiayaan multijasa dimana dalam ketentuan fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad ijarah disebutkan bank harus bertindak sebagai penyedia barang atau jasa, sekalipun bank tidak memiliki aset atau jasa yang nasabah pesan atau yang akan disewa, bank berkewajiban menyediakan barang atau jasa baik dengan membeli atau menyewa dari pemasok/supplier baru setelah itu disewakan kembali kepada nasabah. Namun yang terjadi dalam akad ijarah pembiayaan multijasa bank bertindak sebagai penyedia dana talangan yang diberikan kepada nasabah. Dengan akad wakalah Nasabah diberi kuasa untuk menyewa sendiri barang atau jasa yang dibutuhkan nasabah.

Di sisi lain, dalam penandatanganan akad ijarah dilaksanakan mendahului akad wakalah/pengadaan barang atau jasa, dapat penulis simpulkan berarti bank dengan nasabah melaksanakan akad ijarah sebelum barang atau jasa yang menjadi objek ijarah belum

²³Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi“i* 2 (Jakarta: Almahira, 2010), h, 20

sepenuhnya dimiliki oleh bank dan secara sah barang tersebut masih menjadi milik pemasok/supplier.

Kesimpulan

Dari seluruh uraian yang telah dipaparkan tentang praktik pelaksanaan akad ijarah pada pembiayaan multijasa yang didukung dengan teori-teori yang dijadikan landasan dalam memahami permasalahan, maka penulis mengambil kesimpulan yakni pelaksanaan akad ijarah dalam pembiayaan multijasa dapat dilakukan dengan konsep ijarah. Dimana Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Sesuatu yang menjadi objek ijarah harus memiliki manfaat (benefit). Pada pelaksanaannya dilihat dari 'aqid, ujarah/fee menurut penulis sudah memenuhi, namun jika dilihat dari sighthat ijab qabulnya pihak bank menyebutkan harga beli, margin, dan harga jual dimana yang seharusnya adalah ujarah atau upah. Dalam pelaksanaannya akad ijarah lebih dulu terlaksana dari pada akad wakalahnya, sehingga menjadikan objek barang yang disewa belum sepenuhnya terealisasi, dan akan menyebabkan batalnya akad ijarah. Selain itu kedudukan objek akad ijarah pada pelaksanaan pembiayaan multijasa secara keseluruhan belum menjadi milik bank, hanya sebagian saja (milk naqishah). Sedangkan ketentuan objek akad ijarah dalam fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah adalah manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

Untuk itu disarankan agar dalam bermuamalah hendaknya selalu berpedoman pada prinsip-prinsip yang telah diajarkan dalam Al-Qur'an dan Sunnah, agar tidak terjerumus kepada hal yang dilarang oleh agama. Bank syariah sebaiknya lebih memperluas kerjasama jaringannya ke lembaga-lembaga penyedia barang atau jasa, seperti lembaga pendidikan, lembaga kesehatan dan lain-lain, sehingga dalam memenuhi kebutuhan nasabah atas suatu manfaat barang atau jasa dengan akad ijarah dapat memenuhi kewajiban penyediaan barang ketika akad terlaksana. Diharapkan juga Dewan Syariah Nasional lebih meningkatkan perhatian kepada Lembaga Keuangan Syariah, dalam membuat pedoman juga harus melihat kemampuan lembaga keuangan Syariah. Hal ini agar LKS dapat mengikuti pedoman ketentuan fatwa tanpa merasa terbebani.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Agus Waluyo Nur. "Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah", Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Vol. 1, No. 2 Desember 2007

Ahmad Zuhdi Muhdlor, Atabik Ali. *Kamus Kontemporer Arab Indonesia*, Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2006.

Al-Khatib Al-Syarbayniy, Muhammad, Mughniy al-Muhtaj, Beirut: Dar al-Fikr. Alkiya Fata Illahy, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Batik Mataram Wirobrajan" Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, 2013.

an-Nawawi, Imam, Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab, Jakarta: Pustaka Azzam, 2015
Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998.

Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012.

_____. *Akad dan Produk Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Husada, 2007.

Ash-Shiddiqy, Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001.

Dewan Syari'ah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*. Jakarta: Erlangga, 2014.

Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia. *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, Huruf B Angka 16. B1

Faradila Hasan dkk. "Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Ijarah pada Produk Rahn dicabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado", *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* Vol. 14 No. 2 Tahun 2016.

Hamzah Ya'qub. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. Bandung: CV. Diponegoro, 1992.

Herry, Khaerul. *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2013.

I Ketut Oka Setiawan. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Irham Fahmi. *Managemen Perbankan Konvensional dan Syariah*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015.

Muslimah Anna Sari. "Implementasi Ujrah pada Produk Pembiayaan Multijasa BTN Ib menurut perspektif Ekonomi Islam" Skripsi Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Sultan Syarif Kasim, 2014.

Noviyana Antula. "Penerapan PSAK 107 atas Pembiayaan Ijarah Multijasa di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Gorontalo". Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Gorontalo, 2014.

Nur Yasin. *Hukum Ekonomi Islam*. Malang: UIN Malang Press, 2009.

Rahmat Hidayat. *Efisiensi Perbankan Syariah*. Bekasi: Gramata Publishing, 2014.

Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah 3*. Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987.

Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.

Melfianora. 'Penulisan Karya Tulis Ilmiah Dengan Studi Literatur'. *Open Science Framework*. 2019.

Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada media Group, 2014.

Wahbah az-Zuhaili. *Fiqh Imam Syafi'i 2*. Jakarta: Almahira, 2010.

Yuli Hany Susilowati. "Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Multijasa". Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2011.

Yasin, Nur. *Hukum Ekonomi Islam*, Malang: UIN Malang Press, 2009.

Yuli Hany Susilowati, "Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Multijasa". Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2011.

Zaidan, Abdul Karim. *Pengantar Studi Syari'ah*, Jakarta: Robbani Press, 2008.