

ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA DALAM HUKUM ISLAM

Muhamad Ibnu Afrelian
Program Pascasarjana Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah
UIN Raden Intan Lampung
E-mail : aanafrelian@gmail.com

Abstrak

Semakin berkembangnya aktivitas ekonomi, membuat kebutuhan masyarakat semakin beragam. Hal ini mengakibatkan pertumbuhan dan perkembangan produk yang diberikan oleh LKS juga meningkat. Salah satu produk yang berkembang saat ini, yaitu produk pembiayaan multijasa. Dalam pembiayaan multijasa terdapat akad ijarah. Ijarah juga memfasilitasi pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, pernikahan, naik haji dan lain-lain. Pada dasarnya pembiayaan multijasa yang terjadi pada lembaga keuangan syariah yaitu membeli jasa manfaat dari penyedia jasa, kemudian nasabah akan membayar ujarah (*fee*), sebagai kompensasi atas manfaat yang diperolehnya secara mengangsur atau langsung melunasi sekaligus sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian awal akad. Aplikasi proses pembiayaan multijasa ini pada dasarnya memberikan pilihan kepada anggota apakah pembayaran kepada pihak ketiga (penyedia sewa) akan dibayarkan sendiri atau diwakilkan oleh pihak lembaga keuangan syariah tetapi anggota pada umumnya memilih untuk membayarkan sendiri kepada pihak penyedia jasa. Dalam prakteknya tentu lembaga keuangan syariah harus memenuhi ketentuan-ketentuan sesuai syariat islam (Qur'an dan Hadist), kaidah-kaidah fiqh serta fatwa ulama sebagai dasar praktek ijarah.

Kata Kunci: Pembiayaan, Ijarah, Multijasa, Hukum Islam

A. Latar Belakang

Eksistensi lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi di sektor rill dengan pemilik dana. Untuk mencapai kehidupan ekonomi yang stabil disegala bidang maka kita harus kembali ke

sunnatullah. Tidak ada sumber lain yang menciptakan berbagai teori, termasuk prinsip-prinsip ekonomi modern yang sesuai dengan kebutuhan modern sepanjang zaman.

Dalam perkembangannya banyak bermunculan lembaga-lembaga di yang berlandaskan syariah, termasuk didalamnya lembaga keuangan berlandaskan syariah, seperti Koperasi Syariah/BMT, pegadaian syariah, dan lembaga-lembaga keuangan syariah bank maupun non bank.

Pembiayaan-pembiayaan yang telah disediakan oleh bank syariah, masih banyak yang belum terlaksana dengan semestinya, terlihat masih ada produk pembiayaan yang belum terlalu dikenal oleh masyarakat luas. Sehingga, bank syariah harus memiliki strategi khusus agar produk nya produktif dan tersalurkan dengan baik. Berbagai jenis pembiayaan untuk kebutuhan akan sangat membantu para masyarakat yang kesulitan dalam memperoleh dana atau modal usaha.

Berdasarkan pemahaman tersebut tentunya lembaga keuangan syariah mempunyai peran penting dalam perekonomian di masyarakat, salah satunya melalui program dan pembiayaan-pembiayaan bidang multijasa. Pembiayaan adalah kegiatan lembaga keuangan syariah dalam menyediakan dana guna membiayai kebutuhan masyarakat yang memerlukan dan layak memperolehnya.¹

Salah satu bentuk pembiayaan yang dilakukan oleh masyarakat adalah pembiayaan dengan menggunakan akad ijarah (sewa menyewa). Ijarah dalam Multijasa merupakan akad pembiayaan dimana bank memberikan pembiayaan kepada nasabah dalam rangka memperoleh manfaat atas

¹Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Alfabeta, 2002), h. 217.

suatu jasa. Dalam pembiayaan ijarah multijasa bank dapat memperoleh imbalan jasa/ujrah atau *fee*. Dalam pembiayaan ijarah juga memfasilitasi pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, pernikahan, modal usaha, naik haji dan lain-lain.

B. Produk Pembiayaan Multijasa

Semakin berkembangnya aktivitas ekonomi, membuat kebutuhan masyarakat semakin beragam. Hal ini mengakibatkan pertumbuhan dan perkembangan produk yang diberikan oleh LKS juga meningkat. Salah satu produk yang berkembang saat ini, yaitu produk pembiayaan multijasa.

Pembiayaan multijasa dalam terminologi disebutkan bahwa pembiayaan ijarah multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah, baik lembaga bank dan non bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat dan jasa.² Atau dengan kata lain, pembiayaan multijasa adalah sewa menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa antara pemilik obyek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik obyek sewa. Karena didasarkan pada akad ijarah multijasa.

Pada dasarnya pembiayaan multijasa yang terjadi pada lembaga keuangan syariah yaitu membeli jasa manfaat dari penyedia jasa, kemudian nasabah akan membayar ujarah (*fee*), sebagai kompensasi atas manfaat yang diperolehnya secara mengangsur atau langsung melunasi sekaligus sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian awal akad.

Unsur yang disewakan yaitu pemanfaatan atas tenaga orangnya yang kemudian mendapatkan ujarah (imbalan). Atau

²Serambi Indonesia, *Hukum Transaksi Pembiayaan Ijarah Multijasa*, dalam <http://www.serambinews.com>, Diakses Tanggal 20 Maret 2021.

dengan kata lain pembiayaan dengan prinsip sewa atas hak guna atau manfaat.

Dalam pembiayaan ijarah juga memfasilitasi pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, pernikahan, naik haji dan lain-lain. Pembiayaan multijasa ini dikeluarkan untuk memberikan solusi kepada Lembaga Keuangan Syariah.

C. Objek Ijarah Multijasa

Objek pembiayaan multijasa yang menerapkan akad ijarah, yaitu bentuk pelayanan produk:

1. Pendidikan
2. Kesehatan
3. Haji dan umroh
4. Pembiayaan lainnya dalam hal sewa manfaat yang dibutuhkan nasabah

Dalam menentukan ujarah ijarahnya sebaiknya menggunakan nominal bukan prosentase sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 44/DSNMUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa.

Upah/*Ujrah* adalah sesuatu yang dijanjikan. Ujrah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak. Hukum Islam mengatur sejumlah persyaratan yang berkaitan dengan *ujrah*. Ujrah dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka.³ pembayaran dapat didahulukan atau pembayaran

³Uang muka *ijarah* yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad, uang muka *ijarah* harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan

ijarah dilakukan oleh pihak yang menyewakan, uang muka *ijarah* tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan *ijarah* dilakukan oleh pihak yang akan menyewakan. Pasal 264 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

setelah objek *ijarah* selesai digunakan atau diutang berdasarkan kesepakatan.⁴

D. Rukun dan Syarat Ijarah

Adapun rukun-rukun ijarah sebagai berikut:

1. Penyewa (*Musta'jir*)
2. Pemilik manfaat (*Mu'jir*)
3. Obyek sewa (*Ma'jur*)
4. Harga sewa (*Ujrah*)
5. Ijab Qabul (*shighot*)⁵

Syarat-syarat Ijarah, yaitu:

1. Baik *Mu'jar* atau *musta'jir* harus balig dan berakal.
2. *Musta'jir* harus benar-benar memiliki barang yang disewakan itu atau mendapatkan wilayah untuk menyewakan barang itu.
3. Kedua pihak harus sama-sama ridho menjalankan akad.
4. Manfaat yang disewakan harus jelas keadaannya maupun lama penyewaannya sehingga tidak menimbulkan persengketaan.
5. Manfaat atau imbalan sewa harus dapat dipenuhi secara nyata dan secara *syar'i*. Misalnya tidak diperbolehkan menyewakan mobil yang dicuri orang atau perempuan haid untuk menyapu masjid.
6. Manfaat yang dapat dinikmati dari sewa harus halal atau mubah karena ada kaidah "menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan adalah haram hukumnya".
7. Pekerjaan yang diupahkan itu tidak merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh orang yang diupah

⁴Pasal 263 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

⁵Tim Asbisindo, et al.. *Standar Operasional Produk BPR Syari'ah (penghimpunan dana penyaluran dana)*, 1999), Penyaluran dana III. h 51.

sebelum terjadinya akad seperti menyewa orang untuk sholat.

8. Upah harus berupa harta yang secara syar'i bernilai.
9. Barang yang disewakan tidak cacat yang dapat merugikan pihak penyewa.⁶

E. Implementasi Proses Pembiayaan Multijasa terhadap Nasabah

Implementasi akad ijarah pada pembiayaan multijasa di lembaga keuangan syariah merupakan akad pertukaran hak guna manfaat atau jasa dalam waktu tertentu, melalui pembayaran upah yang telah disepakati bersama dan harus melalui beberapa tahapan, sebagaimana berikut:

1. Anggota datang ke lembaga keuangan syariah yang dituju
2. *Customer service* (CS) menanyakan keperluan anggota, sekaligus menanyakan informasi berasal.
3. *Customer service* menjelaskan persyaratan, misalkan: FC KTP suami istri, FC Kartu Keluarga, Rekening listrik, dan sebagainya..
4. Mengisi formulir dan menyerahkan persyaratan yang diminta.
5. Pengecekan persyaratan.
6. Berkas yang masuk, kemudian diperiksa kelengkapannya dan dilakukan pencatatan berkas masuk.
7. Berkas dianalisa oleh *supervisor* (atau pihak yang berwenang menurut besarnya plafon pembiayaan).
8. Tahap selanjutnya adalah *survei* yang kemudian dikomitikan.

⁶Ahmad Syamsul Ma'arif, *Penerapan Akad Ijarah untuk Biaya Pendidikan di KJKS BMT Walisongo Semarang*, (Skripsi, Diploma III Perbankan Syariah, 2008), h. 24.

Dalam praktek tersebut, standar dan kriteria wajib dilaksanakan oleh pengurus dan manajemen secara profesional memiliki integritas, kejujuran dan mampu bekerja secara ihsan, agar berkembang lebih luas dalam melayani masyarakat dalam hal pembiayaan yang berdasarkan sewa (*Ijarah*).

Ketika seseorang melakukan pengajuan atau atas suatu pembiayaan, seperti halnya Pembiayaan Multijasa maka pihak lembaga keuangan syariah memberikan kepercayaan penuh kepada nasabah untuk mempergunakannya sesuai dengan tujuan dan kepentingannya.

F. Landasan Hukum Islam Pembiayaan Multijasa

1. Al Qur'an

Beberapa ayat yang menegaskan diperbolehkannya pembiayaan multijasa. Dalam Qur'an Surat Yusuf ayat 72, yang berbunyi:

□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□
 □□□□□□ □□□□□□□ □□□□□□□□□□
 □□□□□□□ □□□□□□ □□□□□
 □□□□ □□□□□□□ □□□□□ □□□□□□□□

"Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya". (Q.S Yusuf: 72).

Dalam penggalan ayat tersebut dijelaskan tentang ujah dari jualan (sayembara). Ketika seseorang dapat melakukan sesuatu yang bisa melakukan sesuatu yang diinginkan, maka ia mendapatkan imbalan sebagai pengganti jasa tersebut.

Sedangkan pembiayaan dalam ijarah multijasa tidak diperbolehkan dalam hal kemaksiatan atau diluar syariat islam, dalam Q.S Al Maidah: 2 dijelaskan bahwa:

Al Wathan: Jurnal Studi Keislaman, Vol. 2 No. 01 Januari – Juni 2021
e-ISSN: 2722-192X

Maka dari itu dalam praktiknya lembaga keuangan syariah dapat menggunakan akad *hiwalah bil ujah* dengan mematuhi segala ketentuan yang berlaku dalam Fatwa DSN-MUI No. 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *hawalah bil ujah*. Jika memahami kaidah fiqh:

كُلُّ قَرْضٍ جَرٍّ مَنْفَعَةٌ فَهُوَ رَبًّا

“Adalah setiap pinjaman yang mendatangkan manfaat (keuntungan) adalah riba”.⁸

4. Fatwa-fatwa

- a. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.
- b. b. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.

Ketika seseorang melakukan pengajuan atau atas suatu pembiayaan, seperti halnya Pembiayaan Multijasa maka pihak lembaga keuangan syariah memberikan kepercayaan penuh kepada nasabah untuk mempergunakannya sesuai dengan tujuan dan kepentingannya. Hal ini akan menjadi masalah apabila realisasinya banyak nasabah yang mempergunakan dana tersebut untuk keperluan lain diluar kepentingan awal dan akad yang digunakan tidak sesuai, seperti halnya sebuah rekayasa kesepakatan.

⁸Kaidah ini sangat terkenal dikalangan ulama fikih dan bahkan banyak dinukil di kitab-kitab mereka terutama yang membahas tentang utang piutang. Ada sebagian yang menganggap ini sebagai hadis marfu' sampai Rasulullah. Riwayat ini melalui jalur Sawwar ibn Mush'ab dari 'Ummarah al-Hamdani dari Ali Radhiyallahu 'anhu.

حَدَّثَنَا حَفْصُ بْنُ حَمْرَةَ، أَنبَأَ سَوَّارُ بْنُ مُصْعَبٍ، عَنْ عُمَارَةَ الْهَمْدَانِيِّ قَالَ: سَمِعْتُ عَلِيًّا يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «كُلُّ قَرْضٍ جَرٍّ مَنْفَعَةٌ فَهُوَ رَبًّا»

Lihat: Ibn Abi Usamah Abu Muhammad Al-Harits ibn Muhammad ibn Dahir at-Tamimi al-Bagdadi (w.807 H), *Bughyatu al-Bahits 'an Zawaid Musnad al-Harits*, (Madinah Munawwarah, Markaz Khidmat as-Sunnah wa as-Sirah an-Nabawiyah, 1992), cet. I, jilid I, h. 500. dan ada juga yang menilai sebagai hadis mauquf sampai para shahabat.

Permasalahan *al-bara'ah al-ashiliyah* merupakan pembahasan yang sangat penting dalam kaitannya dengan hukum Islam. Yang dimaksud dengan *al-bara'ah al-ashiliyah* sebagaimana yang disampaikan oleh Imam al-Qarafi adalah peniadaan beban syariat (hukum), baik perintah maupun larangan, sampai ada dalil yang menjelaskan.

Aplikasi proses pembiayaan multijasa ini pada dasarnya memberikan pilihan kepada anggota apakah pembayaran kepada pihak ketiga (penyedia sewa) akan dibayarkan sendiri atau diwakilkan oleh pihak lembaga keuangan syariah tetapi anggota pada umumnya memilih untuk membayarkan sendiri kepada pihak penyedia jasa.

Praktek pembiayaan ini akan menjadi masalah apabila realisasinya banyak nasabah yang mempergunakan dana tersebut untuk keperluan lain diluar kepentingan awal dan akad yang digunakan tidak sesuai, seperti halnya sebuah rekayasa kesepakatan.

G. Daftar Pustaka

Ahmad Syamsul Ma'arif, *Penerapan Akad Ijarah untuk Biaya Pendidikan di KJKS BMT Walisongo Semarang*, (Skripsi, Diploma III Perbankan Syariah, 2008.

Kuncoro, Mudrajad, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, Jakarta: Erlangga, 2003.

S. Burhanuddin, *Hukum Bisnis Syariah*, Yogyakarta: UII Press. 2011.

Serambi Indonesia, *Hukum Transaksi Pembiayaan Ijarah Multijasa*, dalam <http://www.serambinews.com>, Diakses Tanggal 20 Maret 2021.

Tim Asbisindo, et al.. *Standar Operasional Produk BPR Syariah (penghimpunan dana penyaluran dana)*, 1999.

Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Alvabet, 2002.

Al Wathan: Jurnal Studi Keislaman, Vol. 2 No. 01 Januari – Juni 2021
e-ISSN: 2722-192X

