

## **Multi Objek pada Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

**Anis Fitri**

UIN Walisongo Semarang  
anisfitri@walisongo.ac.id

### **Abstract**

Ijarah multi jasa financing is one of the rental contract-based financing products offered by Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Ijarah multi jasa finance services that cannot be done through murabahah financing (buying and selling) or mudharabah financing (cooperation). This financing contract can finance a wide range of objects. The wide range of objects that can be financed through multi-service ijarah contracts raises concerns. Can an ijarah multi jasa contract be used to finance all objects? Is BPRS's ijarah multi jasa financing in accordance with Fatwa Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.44/DSN-MUI/VIII/2004? Research methods employ qualitative field research with an empirical research approach. According to the findings of this study, the analysis of ijarah multi jasa contracts at BPRS includes three components: analysis of financing objects, analysis of wage calculations (ujrah), and analysis of the accuracy of contract use. (1) An examination of financing objects on ijarah multi jasa contracts reveals the existence of multiple objects in BPRS, both based on criteria for work benefits (ijaratul 'amal) and benefits issued from objects (ijaratul 'ayan). Should the contract's object be limited to the ijaratul 'amal criteria. (2) The calculation of wages (ujrah) in ijarah multi jasa contracts at BPRS uses percentages rather than nominal amounts. Nominal should be used. (3) The accuracy of the use of ijarah multi jasa contracts in BPRS was discovered to be wakalah contract in one of the three models of realization of ijarah multi jasa contract financing. The use of wakalah in the financing of ijarah multi jasa contracts is not appropriate.

**Keywords:** *Ijarah Multi Jasa; Multi objects; BPRS.*

### **Abstrak**

Pembiayaan ijarah multi jasa merupakan salah satu produk pembiayaan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yang menggunakan akad sewa menyewa. Ijarah multi jasa mengakomodir pembiayaan di bidang jasa yang tidak bisa dilakukan dalam pembiayaan murabahah (jual beli) maupun mudharabah (kerjasama). Berbagai macam objek dapat dibiayai dalam akad pembiayaan ini. Beragamnya objek yang dapat dibiayai pada akad ijarah multi jasa menimbulkan pertanyaan, apakah semua objek dapat dibiayai menggunakan akad ijarah multi jasa? Apakah pembiayaan multi jasa di BPRS sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa? Metode penelitian menggunakan penelitian lapangan (field research) yang bersifat kualitatif, dengan pendekatan penelitian empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa analisis akad pembiayaan multi jasa di BPRS meliputi tiga hal, yaitu; analisis objek pembiayaan, analisis perhitungan upah (ujrah), dan analisis ketepatan penggunaan akad. (1) Analisis objek pembiayaan pada akad ijarah multi jasa menunjukkan adanya multi objek di BPRS, baik itu berdasarkan kriteria manfaat atas pekerjaan (ijaratul 'amal) dan juga manfaat yang dikeluarkan dari benda (ijaratul 'ayan). Seharusnya objek akad dibatasi kriteria ijaratul 'amal (2) Perhitungan upah (ujrah) pada akad ijarah multi jasa di BPRS menunjukkan penggunaan prosentase bukan nominal. Seharusnya menggunakan nominal (3) Ketepatan penggunaan akad ijarah multi jasa di BPRS ditemukan bahwa dalam salah satu tiga model realisasi pembiayaan akad ijarah multi jasa ditemukan akad wakalah. Penggunaan akad wakalah tidak tepat dalam pembiayaan akad ijarah multi jasa.

**Kata kunci:** *Ijarah Multi Jasa; Multi Objek; BPRS.*

## A. Pendahuluan

Krisis ekonomi yang menerpa negara-negara Asia, termasuk Indonesia di tahun 1997, telah menunjukkan adanya kerentanan dan kelemahan fundamental sistem ekonomi kapitalisme. Belajar dari krisis ekonomi tersebut, mendorong banyak negara termasuk Indonesia untuk melakukan telaah dan koreksi kritis atas bekerjanya ekonomi konvensional yang dipandang belum menciptakan keseimbangan optimal antara sektor finansial dan sektor riil.<sup>1</sup> Hadirnya sistem ekonomi Islam di Indonesia dirasa memberikan salah satu alternatif untuk perekonomian Indonesia. Hal tersebut didukung juga dengan animo masyarakat yang tinggi dalam menyambut sistem ekonomi Islam, termasuk didalamnya adalah munculnya lembaga-lembaga keuangan syariah baik bank maupun nonbank. Salah satu lembaga keuangan syariah yang ada di Indonesia adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

BPRS memiliki fungsi yang sama dengan Bank Perkreditan Rakyat (BPR), yaitu berfungsi melayani masyarakat di daerah pedesaan atau pinggiran, atau biasa dikenal dengan *rural banking*.<sup>2</sup> Lembaga keuangan ini dibutuhkan oleh masyarakat di daerah pedesaan atau pinggiran yang belum terjangkau oleh bank umum, baik dari segi penyimpanan dana nasabah (*funding*) maupun segi pembiayaan (*landing*). Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 dijelaskan bahwa kegiatan usaha BPR Syariah meliputi, kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat. Salah satu bentuk penyaluran dana kepada masyarakat adalah dalam bentuk akad pembiayaan. Di BPRS, akad pembiayaan bermacam-macam, salah satunya akad pembiayaan sewa menyewa (*ijarah*), meskipun akad pembiayaan *murabahah* (jual-beli) menjadi favorit dibandingkan akad *ijarah* dan *mudharabah*.

Pembiayaan *ijarah* sebenarnya memiliki persamaan dengan akad *murabahah*. Keduanya termasuk dalam kategori *natural certainty contracts*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Yang membedakan hanyalah objek transaksi. Dimana pembiayaan *murabahah* objek pembiayaannya adalah

---

<sup>1</sup> Siti Chalimah Fadrijah, Deputi Gubernur Bank Indonesia dalam sambutan buku *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, karya HM. Dumairi Nor, dkk, (Pasuruan: Pustaka Sidogiri, 2008), hlm. iii.

<sup>2</sup> M. Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah; Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung; CV Pustaka Setia, 2012), hlm. 197.

berwujud barang misalnya rumah, mobil, dan lain-lain, sedangkan *ijarah* objek pembiayaannya bisa berupa barang serta berupa jasa, misalnya untuk objek jasa bisa berupa jasa rumah sakit, jasa perjalanan umroh dan jasa biaya pendidikan. Sehingga dengan pembiayaan *murabahah*, bank syariah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah membutuhkan jasa menggunakan pembiayaan *ijarah*.<sup>3</sup>

Definisi dari pembiayaan *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa suatu barang atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.<sup>4</sup> Dalam kajian sejarah ekonomi Islam maupun dalam fiqh muamalah sebenarnya telah lama ada praktek *ijarah*. Bahkan pada masa Nabi Muhammad hidup akad ini sudah dipergunakan, sehingga ditemukan banyak hadist nabi yang menjelaskan praktek *ijarah*. Sedangkan dalam Al Qur'an, juga banyak ditemukan ayat maupun penjelasan tentang *ijarah* seperti dalam surat Al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا بَأْتَيْتُم 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."

Praktek *ijarah* sering digunakan oleh orang atau pihak yang tidak mampu memenuhi kebutuhannya sendiri dalam bidang jasa. Dibutuhkan bantuan orang lain berupa jasa untuk memenuhi kebutuhannya, sedangkan pihak yang memenuhi jasa mendapatkan *ujrah/fee* (upah) dari pihak yang menerima pemenuhan jasa.<sup>5</sup> *Ijarah* adalah salah satu akad yang ada dalam

<sup>3</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), hlm. 105.

<sup>4</sup> Achmad Farid, "Pembiayaan *Ijarah* Multi Jasa Pada Jasa Keuangan di KSU Syariah Usaha Mulia Probolinggo," *Jurnal Iqtishoduna* Vol. 6 No. 2 Oktober 2015: hlm. 78.

<sup>5</sup> Ajeng Mar'atus Solihah, "Penerapan Akad *Ijarah* pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Az Zarqa'* Vol. 6, No. 1, Juni 2014, hlm. 104

lembaga keuangan syariah baik Bank Umum Syariah, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, *Baitul Mal wal Tamwil*, serta Koperasi Jasa Keuangan Syariah. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>6</sup> Keuntungan akad *ijarah* untuk lembaga keuangan syariah adalah keuntungan sewa dan kembalinya pokok.

Dalam perjalanannya, *ijarah* mengalami perkembangan, yaitu dengan adanya akad yang bernama *ijarah* multi jasa atau *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT). *Ijarah* multi jasa adalah pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat dan jasa.<sup>7</sup> Fatwa tentang produk Pembiayaan Ijarah Multi Jasa terdapat pada Nomor 44/DSN-MUI/VII/2004. Fatwa tersebut atas permohonan Bank Rakyat Indonesia tanggal 28 April 2004 dan hasil Rapat Pleno DSN-MUI tanggal 11 Agustus 2004. DSN-MUI mengeluarkan fatwa ini karena mempertimbangkan LKS perlu merespon kebutuhan masyarakat tentang jasa.

*Ijarah* multi jasa merupakan solusi pembiayaan untuk membantu LKS maupun masyarakat. Untuk LKS akad ini sebagai solusi tidak cukupnya dana sosial (*mal*) dalam akad *qordhul hasan*. Untuk masyarakat, akad ini dapat membantu masyarakat dalam pembiayaan dalam hal jasa. Adanya macam-macam objek pada pembiayaan *ijarah* multi jasa memunculkan pertanyaan, apakah praktek IMBT di lembaga keuangan syariah sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI NO. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan *ijarah* multi jasa. BPRS bukanlah lembaga bisnis yang menyediakan jasa, sehingga dalam pemenuhan pembiayaan ini pihak BPRS harus bekerjasama dengan pihak ketiga. Sejak dikeluarkannya fatwa DSN-MUI NO. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan *ijarah* multi jasa, banyak BPRS menggunakan akad ini untuk produk pembiayaan. Dari latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penulis tertarik untuk meneliti bagaimana Analisis Multi Objek Pada Akad Pembiayaan *Ijarah* Multi Jasa Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

---

<sup>6</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani. 2004), hlm. 117.

<sup>7</sup> Dewan Syariah Nasional (DSN), *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*, (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2006), Edisi Revisi, hlm. 324.

## B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan data dan informasi di lapangan berdasarkan fakta yang diperoleh di lapangan secara mendalam.<sup>8</sup> Dalam metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan empiris, yaitu subjek kajian dengan melakukan pengamatan langsung kelapangan. Penelitian ini masuk kategori penelitian kualitatif, Data-data disajikan dalam bentuk verbal bukan data-data yang disusun dalam angka-angka.<sup>9</sup> Metode penelitian ini bersifat field reaserch. Data penelitian berupa data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dibagi menjadi tiga, observasi,<sup>10</sup> wawancara (*Interview*)<sup>11</sup> dan dokumentasi.<sup>12</sup> Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian guna memperoleh hasil akhir dari data yang telah terkumpul adalah analisis secara deskriptif.<sup>13</sup>

## C. Hasil dan Pembahasan Penelitian

Pembiayaan *ijarah* multi jasa di BPRS menggunakan akad *ijarah*, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memberikan sewa manfaat. Objek yang disewakan adalah manfaat bukan aktiva ataupun barang tertentu.<sup>14</sup> Prinsipnya pembiayaan multi jasa dengan akad *ijarah* mengakomodir

Received: 2021-05-19  
Accepted: 2022-06-26  
Published: 2022-06-29

<sup>8</sup> Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1993), cet.kedua, hlm 309.

<sup>9</sup> Muhammad Shodiq dan Imam Muttaqien, *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif: Tata Langkah dan Teknik-Teknik Teoritisasi data*, Terj, Basics of Qualitative Reseach: Grounded Theory Procedures and Techniques, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003, hlm. 4.

<sup>10</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 175.

<sup>11</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survai*, (Jakarta: LP3ES,1989), edisi revisi, hlm. 192.

<sup>12</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2010), hlm. 274

<sup>13</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2006), hlm. 147

<sup>14</sup> Hasil Wawancara dengan Mardiyana, S.Pd (Direktur) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga.

keperluan masyarakat untuk jasa yang tidak secara langsung.<sup>15</sup> *Ijarah* multi jasa mengakomodir pembiayaan yang tidak bisa dilakukan dalam pembiayaan *murabahah* (jual beli) maupun *mudharabah* (kerjasama), sehingga akad *ijarah* bersifat sewa yang fleksibel.

*Ijarah* multi jasa dapat melakukan berbagai macam objek pembiayaan seperti pembiayaan pendidikan, pembiayaan rumah sakit, pembiayaan perjalanan (seperti umroh), pembiayaan walimahan, pembiayaan pengurusan yang bisa dibuktikan dengan nilai manfaat (seperti: biaya pengurusan sertifikat), dan lain sebagainya. Beragamnya objek yang dapat dibiayai pada akad *ijarah* multi jasa membuat munculnya beragam pertanyaan di masyarakat. Apakah memang semua objek dapat dibiayai dengan akad *ijarah* multi jasa? Alasan tersebut juga melatar belakangi terbitnya fatwa DSN-MUI No.44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa.

Pembiayaan *ijarah* multi jasa di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Hal tersebut dapat dilihat dari objek yang dibiayai dalam pembiayaan. Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas 2 (dua), yaitu;<sup>16</sup> (1) Kebutuhan primer merupakan kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian dan tempat tinggal maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan; (2) Kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang maupun jasa, seperti bangunan rumah, kendaraan, perhiasan, rekreasi, jasa pendidikan dan masih banyak yang lain.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Hasil Wawancara dengan Nur Hidayat (Kepala Divisi Marketing) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga.

<sup>16</sup> Ascarya, hlm. 28.

<sup>17</sup> Abdulloh Hamid, dkk, "Bitcoin As a Means of Transaction and Invesment In The Perspective oF Islam," *Iqtishoduna* Vol 10 No 2 Oktober 2021, hlm. 35. <https://doi.org/10.36835/iqtishoduna.v10i2.944>

Pembiayaan ijarah multi jasa di BPRS biasanya termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat kebutuhan sekunder. Adapun waktu pembiayaannya bisa berjangka pendek maupun jangka panjang tergantung pada permintaan konsumen serta persetujuan dari pihak bank. Terdapat upah (*ujrah*) dalam pembiayaan *ijarah* multi jasa yang harus dibayar nasabah kepada pihak BPRS. Adapun upah (*ujrah*) merupakan hak bagi bank atas pekerjaan (*'amal*) yang telah dilakukan. Penentuan upah (*ujrah*) dalam pembiayaan *ijarah* multi jasa bersifat fleksibel. Yang dimaksud fleksibel disini adalah besar upah (*ujrah*) pada pembiayaan *ijarah* multi jasa tidak sama antara satu nasabah dengan nasabah yang lain. Hal tersebut karena ada proses tawar menawar/negosiasi dalam penentuan upah (*ujrah*) antara pihak nasabah dengan pihak BPRS. Meskipun terkadang jumlah plafon antar nasabah satu dengan yang lain sama.

Dalam kesepakatan perhitungan upah (*ujrah*) pembiayaan *ijarah* multi jasa didasari atas *Ekuivalent Rate (ER)*. *Ekuivalent Rate* ini, didasari atas beberapa hal diantaranya;<sup>18</sup> (1) Biaya Operasional yang terdiri dari biaya telepon, biaya listrik, biaya air dan lain-lain; (2) Proyeksi Biaya Dana, bank memproyeksikan nisbah bagi hasil yang akan diberikan kepada Dana Pihak Ketiga (DPK) dan laba yang diinginkan. Sebagai contoh ER pada BPRS yaitu PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta berkisar antara 15% -18% per tahun, atau berkisar 1,5% per bulan. ER dalam PT BPR Syariah Bangun Derajat Warga Yogyakarta ditentukan setiap awal tahun dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). ER ini menjadi acuan dalam penentuan kebijakan-kebijakan di bank syariah. Tidak hanya terkait dengan upah (*ujrah*), akan tetapi bisa juga terkait dengan nisbah bagi hasil. ER 1,5% per bulan belum menjadi hal yang final. Bisa jadi pihak bank syariah mematok kurang dari 1,5%. Adanya kelenturan upah (*ujrah*) maupun nisbah bagi hasil pada BPRS didasari oleh sikap *'antaradhin* (saling ridlo). Baik itu dari pihak BPRS maupun nasabah. Prinsip inilah yang menjadi pedoman bagi aktifitas muamalah dalam Islam.

Received: 2021-05-19  
Accepted: 2022-06-26  
Published: 2022-06-29

---

<sup>18</sup> Hasil Wawancara dengan Mardiyana, S.Pd (Direktur) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga

Berikut ini contoh pembayaran angsuran pokok maupun angsuran upah (*ujrah*) yang diterapkan pada PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta berdasarkan daftar riwayat pembayaran angsuran nasabah. Dalam daftar riwayat pembayaran angsuran nasabah tersebut yang dimaksud angsuran margin adalah angsuran upah (*ujrah*). Dalam contoh di bawah ini jumlah pinjaman sebesar Rp 5.000.000 dengan jangka waktu 24 bulan, serta upah (*ujrah*) berkisar 1,5%.

Tabel 1. Daftar Pembayaran Angsuran Pembiayaan *Ijarah* Multi Jasa

Tgl Trans	Angs	Angs. Pokok	Angs. Margin	Admin	Jumlah	Saldo
22/11/2021	1	208.333	66.667	0,00	275.000	4.791.667
22/12/2021	2	208.333	66.667	0,00	275.000	4.583.334
22/01/2022	3	208.333	66.667	0,00	275.000	4.375.001
22/02/2022	4	208.333	66.667	0,00	275.000	4.166.668
22/03/2022	5	208.333	66.667	0,00	275.000	3.958.335
22/04/2022	6	208.333	66.667	0,00	275.000	3.750.002
22/05/2022	7	208.333	66.667	0,00	275.000	3.541.669
22/06/2022	8	208.333	66.667	0,00	275.000	3.333.336
22/07/2022	9	208.333	66.667	0,00	275.000	3.125.003
22/08/2022	10	208.333	66.667	0,00	275.000	2.916.670
22/09/2022	11	208.333	66.667	0,00	275.000	2.708.337
22/10/2022	12	208.333	66.667	0,00	275.000	2.500.004
22/11/2022	13	208.333	66.667	0,00	275.000	2.291.671
22/12/2022	14	208.333	66.667	0,00	275.000	2.083.338
22/01/2023	15	208.333	66.667	0,00	275.000	1.875.005
22/02/2023	16	208.333	66.667	0,00	275.000	1.666.672
22/03/2023	17	208.333	66.667	0,00	275.000	1.458.339
22/04/2023	18	208.333	66.667	0,00	275.000	1.250.006
22/05/2023	19	208.333	66.667	0,00	275.000	1.041.673
22/06/2023	20	208.333	66.667	0,00	275.000	833.340
22/07/2023	21	208.333	66.667	0,00	275.000	625.007
22/08/2023	22	208.333	66.667	0,00	275.000	416.674
22/09/2023	23	208.333	66.667	0,00	275.000	208.341
22/10/2023	24	208.341	66.659	0,00	275.000	0,00
<b>Jumlah Total</b>		<b>5.000.000</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0,00</b>	<b>6.600.000</b>	

Sumber: Pegawai Administrasi Pembiayaan PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta.

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwasannya angsuran pokok diperoleh dari Rp 5.000.000: 24 bulan = Rp 208.333,-/ bulan. Sedangkan angsuran margin (upah) yang harus dibayar nasabah kepada pihak bank yaitu, 1,33% per bulan. Artinya nasabah membayar upah (*ujrah*) per bulan sebesar yaitu,  $1,33\% \times \text{Rp } 5.000.000 = \text{Rp } 66.667,-/$  bulan. Nominal inilah yang dibayarkan nasabah dari tiap bulannya, sampai tanggal jatuh tempo yang disepakati berakhir. Sehingga akumulasi pembayaran upah (*ujrah*) selama 24 bulan adalah Rp 1.600.000.

Dari daftar riwayat pembayaran angsuran pinjaman nasabah kepada bank diatas dapat dilihat bahwasannya penentuan upah (*ujrah*) menggunakan prosentase, bukan nominal. Prosentase tersebut ditentukan di awal akad dan prosentase tersebut bersifat tetap sampai akhir pembayaran upah (*ujrah*). Jika ada nasabah yang ingin melunasi pembiayaan *ijarah* multi jasa sebelum jatuh tempo pelunasan, maka ada kebijakan pemotongan *ujrah* dari pihak BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Apabila ada nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar angsuran, maka akan dikenakan *ta'zir* atau denda. *Ta'zir* atau denda ini besarnya bervariasi, tergantung besar jumlah plafon nasabah masing-masing. *Ta'zir* atau denda ini tidak ditentukan besar persentasenya, melainkan langsung ditentukan jumlah nominalnya. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Received: 2021-05-19  
Accepted: 2022-06-26  
Published: 2022-06-29

Tabel 2. Besar Denda (*Ta'zir*) Pembiayaan PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta

No	Plafon	Denda
1	< Rp 10.000.000,-	Rp 10.000,-
2	Rp 10.000.000,- s/d Rp 25.000.000,-	Rp 20.000,-
3	Rp 25.000.000,- s/d Rp 100.000.000,-	Rp 50.000,-
4	> Rp 100.000.000,-	Rp 100.000,-

Sumber: Pegawai Administrasi Pembiayaan PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta.

Denda atau *ta'zir* bukanlah suatu pendapatan bagi bank syariah, melainkan masuk pada dana Zakat, Infaq dan Sodaqah (ZIS). Sehingga distribusi dari dana ini juga jelas. *Ta'zir* ini juga dimaksudkan untuk ketertiban pembayaran angsuran nasabah setiap bulannya. Pada praktek

realisasi pembiayaan *ijarah* multi jasa di BPRS ditemukan tiga metode realisasi pembiayaan yang dilakukan yaitu;<sup>19</sup> (1) Pihak BPRS langsung menyediakan sewa manfaat jasa atau barang yang dibutuhkan oleh nasabah sesuai dengan kriteria yang diminta nasabah. Dalam hal ini pihak bank bekerjasama dengan pihak penyedia sewa manfaat jasa atau barang. Pembayaran kepada pihak penyedia sewa manfaat barang atau jasa langsung dilakukan oleh BPRS sehingga nasabah tidak menerima uang, akan tetapi langsung menerima sewa manfaat jasa atau barang. (2) Pihak BPRS membiayai sewa manfaat jasa atau barang yang diajukan nasabah. Sehingga dalam hal ini, nasabah sendiri yang memilih pihak penyedia sewa manfaat barang atau jasa. Selanjutnya pihak BPRS Syariah membayar langsung biaya sewa kepada pihak penyedia sewa manfaat jasa atau barang tanpa melalui nasabah. (3) Pihak BPRS membiayai sewa manfaat jasa atau barang yang diajukan nasabah. Sehingga dalam hal ini, nasabah sendiri yang memilih pihak penyedia sewa barang atau jasa. Selanjutnya pihak BPRS menyerahkan pembayaran sewa manfaat langsung kepada nasabah. Nasabah membayarkan biaya persewaan kepada pihak penyedia persewaan barang atau jasa. Kemudian nasabah memberikan bukti nota persewaan kepada BPRS. Dalam hal ini ada akad *wakalah* yang ikut membantu pembiayaan *ijarah* multi jasa.

Produk pembiayaan multi jasa berpijak pada fatwa DSN MUI No.44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa. Fatwa ini sebagai upaya DSN MUI memberikan payung hukum terhadap wilayah-wilayah yang tidak mudah. Hal yang tidak mudah dalam pembiayaan *ijarah* multi jasa adalah terkait dengan objek yang akan dibiayai.<sup>20</sup> Beragamnya jenis objek yang akan dibiayai dalam *ijarah* multi jasa menjadi pertanyaan besar. Apakah memang semua objek bisa dibiayai dalam

---

<sup>19</sup> Data ini merupakan hasil wawancara dengan Mardiyana, S.Pd (Direktur), Nur Hidayat (Kepala Divisi Marketing), Syeh Amelia Manggala Putri (Administrasi Pembiayaan) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga.

<sup>20</sup> Wawancara langsung dengan Prof. Ahmad Rofiq, salah satu Dewan Pengawas Syariah di Jawa Tengah.

pembiayaan *ijarah* multi jasa? Apakah semua pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder juga masuk akad *ijarah* multi jasa?

Dalam fatwa DSN MUI No.44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa ditekankan tentang perhitungan upah (*ujrah*) serta penggunaan akad dalam pembiayaan multi jasa. Objek pembiayaan juga perlu diperhatikan oleh bank syariah. Hal tersebut dikarenakan objek yang dibiayai adalah untuk keperluan konsumtif. Pembiayaan *ijarah* multi jasa dapat dianalisis dari tiga hal, yaitu, objek pembiayaan, analisis perhitungan upah (*ujrah*), dan analisis ketepatan penggunaan akad. Berikut analisisnya dengan berdasarkan fatwa DSN MUI No.44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa.

Pembiayaan multi jasa di BPRS menggunakan akad *ijarah*, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memberikan sewa manfaat. Objek yang disewakan adalah manfaat bukan aktiva ataupun barang tertentu. Prinsipnya pembiayaan multi jasa dengan akad *ijarah* mengakomodir keperluan masyarakat untuk jasa yang tidak secara langsung. *Ijarah* multi jasa mengakomodir pembiayaan yang tidak bisa dilakukan dalam pembiayaan *murabahah* maupun *mudharabah* sehingga bersifat sewa yang fleksibel. Fatwa DSN MUI tentang pembiayaan multi jasa terbit tanggal 11 Agustus 2004 merupakan upaya DSN MUI memberikan payung hukum terhadap wilayah-wilayah yang tidak mudah. Hal yang tidak mudah dalam pembiayaan *ijarah* multi jasa adalah terkait dengan objek yang akan dibiayai.<sup>21</sup> Tidak jelasnya maupun beragamnya jenis objek yang akan dibiayai dalam pembiayaan *ijarah* multi jasa menjadi permasalahan. Pembiayaan *ijarah* multi jasa di BPRS memiliki berbagai macam objek seperti; pembiayaan pendidikan, pembiayaan rumah sakit, pembiayaan perjalanan (seperti umroh), pembiayaan walimahan, pembiayaan pengurusan yang bisa dibuktikan dengan nilai manfaat (seperti: biaya pengurusan sertifikat), dan lain sebagainya. Hal ini menjadikan objek pembiayaan *ijarah* multi jasa tidak jelas.

Received: 2021-05-19  
Accepted: 2022-06-26  
Published: 2022-06-29

---

<sup>21</sup> Wawancara langsung dengan Prof. Ahmad Rofiq.

Manfaat yang terkait dengan *ijarah* dalam fiqh terbagi menjadi dua, yaitu manfaat atas pekerjaan (*ijaratul 'amal*) dan manfaat yang dikeluarkan dari benda (*ijaratul 'ayan*). Dalam konteks fatwa DSN MUI tentang multi jasa, *ijarah* yang digunakan adalah manfaat atas amal atau paling tidak porsi *ijaratul 'amal* cukup besar. Untuk *ijaratul 'ayan* telah diakomodir oleh fatwa DSN-MUI tentang *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*.<sup>22</sup> Merujuk pada pendapat Kanny Hidayat, SE, MA, wakil sekretaris Badan Pengurus Harian (BPH) DSN MUI dapat diambil kesimpulan bahwa objek pembiayaan *ijarah* multi jasa sebaiknya pada kriteria manfaat atas pekerjaan (*ijaratul 'amal*) bukan pada kriteria manfaat benda (*ijaratul 'ayan*). Dengan begitu objek pembiayaan pada *ijarah* multi jasa menjadi jelas.

Dalam pembiayaan *ijarah* multi jasa, nasabah harus membayar upah (*ujrah*) kepada pihak BPRS. Upah (*ujrah*) adalah harga yang dibayarkan kepada pekerja atas jasanya dalam produksi kekayaan seperti faktor produksi lainnya, tenaga kerja diberikan imbalan atas jasanya. Bagi pihak bank syariah, upah (*ujrah*) merupakan hak bagi bank atas pekerjaan (*'amal*) yang telah dilakukannya dalam pengadaan jasa yang dibutuhkan oleh nasabah. Dalam prakteknya, ada proses tawar menawar dalam penentuan upah (*ujrah*) pada pembiayaan *ijarah* multi jasa di BPRS. Tawar menawar upah (*ujrah*) tidak lepas dari *Ekuivalent Rate (ER)* yang ditetapkan oleh bank syariah. Adapun ER pada BPRS sebesar 15%-18% per tahun, atau sekitar 1,5% per bulan.

Pada prakteknya penentuan upah (*ujrah*) pada pembiayaan *ijarah* multi jasa di BPRS menggunakan prosentase bukan nominal. Praktek ini tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 44/DSNMUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa, dimana dalam fatwa yang ditetapkan tanggal 11 Agustus 2004 tersebut dijelaskan bahwa besar *ujrah* atau fee dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam prosentase. Hal tersebut senada dengan yang dituturkan Kanny Hidayat, Wakil Sekretaris Badan

---

<sup>22</sup> Wawancara via surat elektronik (*email*) Kanny Hidayat, SE,MA, wakil sekretaris BPH DSN MUI.

Pelaksana Harian (BPH) DSN-MUI, bahwa cara perhitungan ujarah diserahkan kepada Lembaga Keuangan Syariah dan sebaiknya tidak menggunakan prosentase dan ditentukan di awal akad.

Penentuan upah (*ujrah*) dengan menggunakan prosentase dan bersifat tetap setiap bulannya akan sama dengan penerapan bunga pada bank konvensional. Selain itu, penggunaan nominal dalam perhitungan upah (*ujrah*) dirasa tepat dalam pembiayaan ijarah multi jasa. Hal tersebut dikarenakan pekerjaan (*'amal*) yang dilakukan oleh pihak bank dalam pengurusan pengadaan jasa yang dibutuhkan nasabah dilakukan dalam sekali pekerjaan sehingga ketika dibebankan upah (*ujrah*) setiap bulannya tidak tepat.

Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 mengatur tentang multi jasa. Multi jasa adalah produk dari perbankan syariah yang dimaksudkan untuk penyediaan manfaat jasa untuk nasabah, namun karena salah satu akad yang digunakan dalam skema transaksi multi jasa dalam fatwa tersebut adalah akad ijarah, maka sering dinamakan dengan ijarah multi jasa.<sup>23</sup> Dalam fatwa DSN MUI tentang pembiayaan multi jasa dijelaskan bahwa pembiayaan multi jasa menggunakan akad ijarah serta akad kafalah. Hal tersebut dipertegas oleh pernyataan Kanny Hidayat, SE, MA, yang menjelaskan akad ijarah maupun kafalah bukanlah akad pembantu, akan tetapi akad utama yang digunakan untuk pembiayaan multi jasa, sehingga jika ada akad lain dalam pembiayaan ini tidak tepat.

Ada tiga metode realisasi pembiayaan ijarah multi jasa di BPRS yaitu:<sup>24</sup> Pertama, Pihak BPRS langsung menyediakan sewa manfaat jasa atau barang yang dibutuhkan oleh nasabah sesuai dengan kriteria yang diminta nasabah. Dalam hal ini pihak bank bekerjasama dengan pihak penyedia sewa manfaat jasa atau barang. Pembayaran kepada pihak penyedia sewa manfaat barang atau jasa langsung dilakukan oleh BPRS, sehingga nasabah tidak menerima uang, akan tetapi langsung menerima

<sup>23</sup> Afzalur, Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, (Jakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm. 78.

<sup>24</sup> Tiga metode ini merupakan kesimpulan yang diambil penulis dari hasil wawancara dengan Mardiyana, S.Pd (Direktur), Nur Hidayat (Kepala Divisi Marketing), Syeh Amelia Manggala Putri (Administrasi Pembiayaan) di PT. BPR Syariah Bangun Drajat Warga.

sewa manfaat jasa atau barang; Kedua, Pihak BPRS membiayai sewa manfaat jasa atau barang yang diajukan nasabah. Dalam hal ini, nasabah sendiri yang memilih pihak penyedia sewa manfaat barang atau jasa. Pihak BPRS membayar langsung biaya sewa kepada pihak penyedia sewa manfaat jasa atau barang tanpa melalui nasabah; Ketiga, Pihak BPRS membiayai sewa manfaat jasa atau barang yang diajukan nasabah. Nasabah sendiri yang memilih pihak penyedia sewa barang atau jasa selanjutnya pihak BPRS menyerahkan pembayaran sewa manfaat langsung kepada nasabah. Nasabah membayarkan biaya persewaan kepada pihak penyedia persewaan barang atau jasa. Selanjutnya nasabah memberikan bukti nota persewaan kepada BPRS. Dalam hal ini ada akad *wakalah* yang ikut membantu pembiayaan *ijarah* multi jasa.

Dari ketiga metode realisasi pembiayaan *ijarah* multi jasa di BPRS, ada beberapa hal yang dirasa tidak tepat dalam penerapannya. Pada metode realisasi nomor tiga (3), BPRS menggunakan akad *wakalah* dalam pelaksanaannya. *Wakalah* adalah penyerahan, pendelegasian, atau pemberi mandat. Selain tidak sesuai fatwa, penggunaan akad *wakalah* juga dirasa tidak tepat. Dimana upah (*ujrah*) yang diterima pihak bank merupakan hasil dari pekerjaan (*'amal*) pengadaan kebutuhan nasabah dalam bidang jasa. Jika nasabah mengurus sendiri dalam pengadaan kebutuhannya, maka upah (*ujrah*) menjadi tidak jelas. Dikhawatirkan bahwa upah (*ujrah*) tersebut muncul dari persewaan uang BPRS kepada nasabah. Persewaan uang jelas tidak diperbolehkan dalam Islam termasuk dalam praktek di perbankan syariah.

#### **D. Simpulan**

Berdasarkan penelitian di atas maka dapat diambil kesimpulan bahwa adanya multi objek dalam akad pembiayaan multi jasa menimbulkan pertanyaan di masyarakat, sehingga dapat dianalisis meliputi tiga (3) hal, yaitu; analisis objek pembiayaan, analisis perhitungan upah (*ujrah*), dan analisis ketepatan penggunaan akad. Dari tiga hal tersebut maka diambil analisis sebagai berikut; (1) Analisis objek pembiayaan pada akad *ijarah* multi jasa menunjukkan adanya multi objek di BPRS, baik itu berdasarkan kriteria manfaat atas pekerjaan (*ijaratul 'amal*) dan juga manfaat yang

dikeluarkan dari benda (*ijaratul 'ayan*). Seharusnya objek akad dibatasi kriteria *ijaratul 'amal*. Dengan begitu objek pembiayaan pada *ijarah* multi jasa menjadi jelas. (2) Perhitungan upah (*ujrah*) pada akad *ijarah* multi jasa di BPRS menunjukkan penggunaan prosentase bukan nominal. Jika mengacu pada fatwa DSN MUI No. 44/DSNMUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa maka seharusnya menggunakan nominal bukan prosentase; (3) Ketepatan penggunaan akad *ijarah* multi jasa di BPRS, ditemukan bahwa dalam salah satu tiga model realisasi pembiayaan akad *ijarah* multi jasa ditemukan akad *wakalah*. Penggunaan akad *wakalah* tidak tepat dalam pembiayaan akad *ijarah* multi jasa menurut fatwa DSN MUI No. 44/DSNMUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multi Jasa. Dimana upah (*ujrah*) yang diterima pihak bank merupakan hasil dari pekerjaan (*'amal*) pengadaan kebutuhan nasabah dalam bidang jasa bukan dari *wakalah*.

## DAFTAR PUSTAKA

Abdulloh Hamid, dkk. *Bitcoin As a Means of Transaction and Investment In The Perspective of Islam*. Iqtishoduna Vol 10 No 2 Oktober 2021. <https://doi.org/10.36835/iqtishoduna.v10i2.944>

Received: 2021-05-19  
Accepted: 2022-06-26  
Published: 2022-06-29

Achmad Farid. *Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Pada Jasa Keuangan di KSU Syariah Usaha Mulia Probolinggo*. Jurnal Iqtishoduna Vol. 6 No. 2 Oktober 2015.

Adiwarman Karim. *Bank Islam, Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: IIII Indonesia, 2003.

Afzalur, Rahman. *Doktrin Ekonomi Islam*. Jakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995.

Ajeng Mar'atus Solihah. *Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam*. Jurnal Az Zaqqa' Vol. 6, No. 1, Juni 2014.

Dewan Syariah Nasional (DSN). *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*. Ciputat: Cv. Gaung Persada, 2006.

HM. Dumairi Nor, dkk. *Ekonomi Syariah Versi Salaf*. Pasuruan: Pustaka Sidogiri, 2008.

M. Nur Rianto. *Lembaga Keuangan Syariah; Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Bandung; CV Pustaka Setia, 2012.

Masri Singarimbun dan Sofian Effendi. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES, 1989.

Moh. Nazir. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.

Muhammad Shodiq dan Imam Muttaqien. *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif: Tata Langkah dan Teknik Teoritisasi data*, Terj, Basics of Qualitative Reseach: Grounded Theory Procedures and Techniques. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003.

Muhammad Syafi'I Antonio. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani. 2004.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2006.

Suharsimi Arikunto. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1993. cet. kedua.

Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2010.