

ANALISIS PEMBIAYAAN IJAROH MULTIJASA DI BMT MAKMUR GEMILANG KABUPATEN MAGELANG

Oleh:

Muhammad Abdur Rosyid Albana

Fakultas syariah dan hukum, UIN Walisongo Semarang

Email: muhammadabdur@walisongo.ac.id

Abstrak

BMT Makmur Gemilang Kabupaten Magelang adalah salah satu Lembaga Keuangan syariah yang dalam upaya penyaluran dananya kepada nasabah menggunakan akad pembiayaan ijarohmultijasa. Pembiayaan IjarohMultijasa adalah merupakan pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah, baik perbankan atau nonperbankan kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa menggunakan akad ijaroh. Pembiayaan multijasa merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, kesehatan, pernikahan, naik haji dan umrah. Sedangkan Akad Ijaroh adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa bagaimana implementasi akad ijarohmultijasa pada BMT Makmur Gemilang. Secara keseluruhan, kegiatan penganalisaan ini dilakukan berdasarkan data-data dan informasi-informasi terkait yang diperoleh melalui hasil wawancara, penelusuran berbagai dokumentasi yang relevan serta melalui kegiatan pengamatan (observasi) langsung dilapangan. Dan untuk menganalisa permasalahan-permasalahan ini, penulis menggunakan metode pendekatan deskriptif-analitis-teoritis sebagai pisau analisisnya. Dari hasil analisa yang dilakukan diketahui bahwa pilihan penggunaan akad ijarohmultijasa ini kurang tepat digunakan terhadap jenis-jenis pembiayaan yang diajukan oleh nasabah BMT Makmur Gemilang. Hal ini dapat diketahui berdasarkan analisa terhadap objek yang ditransaksikan juga kegunaan dari pembiayaan yang diajukan oleh nasabah BMT Makmur Gemilang, terlebih setelah di analisa dari segi fiqh terhadap transaksi yang ada

Kata kunci : BMT, Akad Ijaroh, Pembiayaan Multijasa

1. PENDAHULUAN

Lembaga keuangan sebagai sub-sistem dalam perekonomian suatu negara memiliki peranan yang cukup penting, bahkan dalam kehidupan masyarakat modern hampir sebagian besar melibatkan jasa-jasa lembaga keuangan. Hal ini dapat dipahami karena lembaga keuangan mengemban fungsi sebagai lembaga intermediary dari unit ekonomi surplus dana dengan unit ekonomi minim dana. Salah satu bentuk lembaga keuangan tersebut adalah baitul mal wattamwil (BMT).

BMT yang merupakan kependekan dari Baitul Mal watTamwil merupakan lembaga keuangan mikro yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah. (Soemitra, 2009) Sebagai lembaga keuangan yang mempunyai dua fungsi utama yaitu yang pertama sebagai Baitul tamwil (rumah pengembangan harta) yang melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam rangka meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang kegiatan ekonomi. Sedang fungsi yang kedua dari BMT adalah baitul mal (rumah harta), yang menerima titipan dana zakat, infak dan sedekah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Maka keberadaan BMT menjadi sebuah keniscayaan yang mempunyai peran positif bagi peningkatan kegiatan ekonomi

masyarakat. Sebagai bagian dari sistem keuangan, BMT mempunyai peran yang sangat vital.

Tugas utama sistem keuangan adalah mengalihkan dana yang tersedia (*loanablefunds*) dari penabung kepada pengguna dana untuk kemudian digunakan membeli barang dan jasa-jasa disamping untuk investasi sehingga ekonomi dapat tumbuh dan meningkatkan standar kehidupan. (Siamat, 2004) Oleh karena itu, sistem keuangan memiliki peran yang sangat prinsipil dalam perekonomian dan kehidupan. Berbagai studi menunjukkan bahwa sistem keuangan memainkan peran vital dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sistem keuangan mempengaruhi tingkat tabungan, investasi, inovasi teknologi, dan pertumbuhan ekonomi jangka panjang disuatu negara, bahkan perkembangan sistem keuangan mampu memprediksi perkembangan ekonomi kedepan. Umumnya negara-negara yang menjadi pemimpin perekonomian dunia adalah negara-negara yang berhasil mengembangkan sistem keuangan yang relatif lebih maju dan berfungsi dengan baik. (Soemitra, 2009)

Sebagai Lembaga Keuangan Syariah tentunya BMT mendasarkan operasional transaksinya pada prinsip-prinsip Hukum Islam, tidak terkecuali BMT Makmur Gemilang, kab. Magelang yang akan dijadikan oleh penulis sebagai objek penelitian dan kajiannya. Hal yang berusaha dihindari oleh lembaga

keuangan syariah adalah teori bunga dalam lembaga keuangan konvensional yang ada sekarang ini.

Sebelum lahirnya lembaga keuangan syariah, sumber-sumber daya finansial dimobilisasi lewat cara-cara berbasis bunga (*interestrate*). Kondisi ini tidak dapat diterima sistem ekonomi islam atau syariah, karena kezholiman dan ketidakadilan yang ditimbulkannya. Dalam sistem keuangan yang berbasis bunga, jika terjadi kerugian, maka pihak pengelola dana (*debitor*) yang harus menerima beban kerugian ini, sekalipun telah berusaha semaksimal mungkin untuk meraih yang terbaik dan maksimal. Sementara kreditor yang tidak bekerja apapun dan hanya mengulurkan dana, akan mendapatkan pengembalian keuntungan dengan mengabaikan hasil akhir yang aktivitas bisnis yang dikelola oleh *debitor*. Oleh karena itu islam datang dengan menghapuskan sistem keuangan yang berbasis bunga ini dengan menggantikan yang lebih baik dan adil lewat model bagi hasil.

Dalam lembaga keuangan syariah dikenal adanya teori pertukaran dan teori percampuran sebagai bentuk kontrak dalam transaksi pembiayaan yang dilakukan. Yaitu berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperoleh atas suatu pembiayaan atau transaksi yang ada. Perbuatan kontrak atau akad merupakan suatu perikatan yang ditetapkan melalui ijab dan qabul berdasarkan prinsip syariat yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Kemudian berdasarkan al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 275 tentang kehalalan jual beli dan keharaman riba, maka para penulis ekonomi islam modern sepakat bahwa reorganisasi dalam lembaga keuangan islam perlu dilakukan dengan mengacu kepada prinsip akad jual beli (*albai'*) dan prinsip kemitraan (*syirkah*).

Dengan akad jual beli dapat dilakukan pembiayaan dengan pengadaan atau pembelian suatu barang yang dibutuhkan, barang yang dibeli dari lembaga keuangan oleh nasabah kemudian digunakan sebagai modal usaha atau keperluan lainnya yang memberikan manfaat. Dalam rangka menentukan macam dan jenis akad dapat dilakukan melalui berbagai sudut pandang. Tetapi berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperolehnya, kontrak atau akad dapat dibagi kedalam dua kelompok yaitu *Natural certaintycontracts* dan *Natural Uncertaintycontracts*.

Natural certaintycontracts adalah kontrak atau akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun (waktu) timingnya. Kontrak-kontrak *natural certainty* ini dapat diterangkan dalam sebuah teori umum yang diberi nama teori pertukaran. Dan akad yang termasuk dalam *Natural certaintycontracts* ini adalah akad jual beli, upah mengupah, dan sewa menyewa. Seperti murobahah, salam, dan ijarah.

Natural uncertaintycontracts adalah kontrak atau akad dalam bisnis yang tidak memberikan kepastiaan pendapatan (*return*) baik dari segi jumlah

(*amount*) maupun (waktu) timingnya. Tingkat returnnya bisa positif, negatif atau nol. *Natural uncertaintycontracts* ini dapat diterangkan dalam sebuah teori umum yang diberi nama teori percampuran. Dan yang termasuk kontrak atau akad *Natural uncertaintycontracts* ini adalah akad-akad investasi dan atau kemitraan seperti mudhorobah dan musyarokah. (Karim, 2010)

Salah satu transaksi yang digunakan oleh BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang dalam usahanya menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat adalah menggunakan skim ijarah. Ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/jasa dengan membayar imbalan tertentu. (Karim, 2010) Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

BMT Makmur Gemilang dalam kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat yang diistilahkan dalam lembaga keuangan syariah sebagai pembiayaan hampir sebagian besarnya menggunakan akad pembiayaan ijarahmultijasa

Dari pengertian kontrak ijarah diatas penulis berusaha meneliti bagaimana model transaksi ijarah dalam pembiayaan multijasa ini diterapkan di BMT Makmur Gemilang, Kab Magelang. Apakah prinsip-prinsip syariah benar-benar telah di berlakukan sehingga memberikan ketentraman bagi masyarakat pengguna jasa BMT. Dalam penelitian ini penulis memberi judul Analisis Pembiayaan IjarahMultijasa Lembaga Keuangan Mikro Syariah BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*fieldresearch*), yaitu suatu penelitian yang dilaksanakan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap objek tertentu yang membutuhkan suatu analisa komprehensif dan menyeluruh. (Arikunto, 1998) Dalam hal ini, peneliti memfokuskan kajian pada analisis praktek terhadap mekanisme pembiayaan *ijarah* di LKS mikro BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang. Sedangkan sifat penelitian ini adalah penelitian evaluatif, yaitu penelitian deskriptif untuk mencari jawaban secara mendasar sebab akibat, dengan menganalisa aplikasi akad pembiayaan ijarahmultijasa di BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang guna mendapatkan suatu kesimpulan yang tepat sesuai permasalahan yang ada dengan menggunakan metode pendekatan normatif-yuridis.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akad

Dalam kegiatan muamalah, akad juga dikenal istilah yang berbeda-beda seperti kontrak, perjanjian, perikatan, dan transaksi. Kesemuanya ini mempunyai arti yang sama yakni perikatan yang dilakukan oleh

seorang dengan orang lain yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya.

Salah satu kegiatan penting yang senantiasa dilakukan dalam dunia bisnis (usaha) adalah membuat beraneka ragam perjanjian. Untuk itulah, di dalam menjalankan bisnis betapa pentingnya kontrak perjanjian yang harus dibuat sebelum bisnis itu sendiri berjalan dikemudian hari. (Simatupang, 2003) Dalam aktivitas bisnis syariah, akad menjadi sebuah kebutuhan primer dalam melakukan transaksi. Tujuan dibuatnya akad sebagai sarana perlindungan dan pengamanan bagi para pihak yang melaksanakan transaksi bisnis. (Sridani, 2009) Eksistensi perjanjian atau kontrak sangat penting bagi kehidupan manusia karena dapat memfasilitasi pemenuhan kebutuhan hidup dan kepentingan manusia yang tidak mampu dipenuhi sendiri tanpa bantuan orang lain. Aturan main dalam pemenuhan kebutuhan dengan melibatkan orang lain haruslah jelas dan dewasa ini perlu dituangkan dalam suatu perikatan atau perjanjian yang dapat melindungi kepentingan masing-masing pihak. Sehingga dapatlah dipahami bahwa perikatan dikatakan sebagai sarana sosial dalam peradaban manusia untuk mendukung kehidupan manusia sebagai makhluk sosial.

Dalam Lembaga Keuangan Syariah akad menjadi suatu hal yang urgen dan penting dalam menentukan bahwasanya Lembaga Keuangan Syariah telah menjalankan landasan operasionalnya dalam kegiatannya menggunakan prinsip-prinsip syariah. Sehingga urgensi akad ini sangatlah penting untuk diketahui oleh para pihak yang melakukannya dan tentunya para pihak pun dituntut untuk mengetahui definisi akad sesuai hukum islam dan juga unsur-unsur yang terkait denganya.

Pengertian Akad (kontrak)

Akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum bagi obyeknya. (Anwar, 2007) Ijab adalah ungkapan atau pernyataan kehendak melakukan perikatan (akad) oleh suatu pihak. Sedangkan kabul adalah pernyataan atau ungkapan yang menggambarkan kehendak pihak lain.

Menurut WahbahalZuhaili dan Ibnu Abidin yang dimaksud dengan kontrak (akad) secara terminologi adalah pertalian antara ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariah (Allah dan Rosul-Nya) yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya. (Al-Zuhaili, 1997)Dan dalam undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah ayat 13, menjelaskan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah.

Dalam kaitan terminologi ini pencantuman kalimat yang sesuai dengan kehendak syariat dimaksudkan bahwa seluruh kontrak atau akad yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syariat islam seperti melakukan kontrak untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain atau melakukan perampokan.(Haroen,2000) Adapun pencantuman kalimat berpengaruh pada objek perikatan dimaksudkan adalah terjadinya perpindahan pemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak lain (yang menyatakan kabul). Ijab dan kabul dimaksudkan untuk menunjukkan adanya keinginan dan kerelaan timbal balik para pihak yang bersangkutan terhadap isi kontrak. Oleh karena itu, ijab dan kabul ini menimbulkan hak dan kewajiban atas masing- masing pihak yang melakukan kontrak.

Dari pemaparan tersebut diatas bisa disimpulkan bahwa unsur-unsur yang harus ada dalam akad menurut hukum islam yaitu adanya pertalian ijab qabul yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan kontrak. Ijab dilakukan oleh pihak yang akan melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, sedangkan qabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak yang telah dilakukan pihak pertama. Selanjutnya kontrak atau akad yang dilakukan harus dibenarkan oleh syariat islam dan tidak boleh dilakukan kontrak terhadap hal-hal yang dilarang oleh Allah SWT. Disamping itu, setiap kontrak yang dilakukan itu harus mempunyai akibat hukum terhadap objeknya dan harus memberikan konsekuensi hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. (Manan, 2012)

Rukun dan Syarat Akad

Dalam fikih muamalah, suatu akad atau kontrak harus memenuhi beberapa rukun dan syarat yang harus ada dalam setiap kontrak. Jika salah satu rukun tidak ada dalam kontrak yang dibuatnya, maka kontrak tersebut dianggap tidak sah secara hukum islam. (Manan, 2012)suatu akad menjadi sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat akad. Rukun dan syarat akad tersebut adalah sebagai berikut:

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. (Anwar, 2007) Artinya terwujudnya sebuah akad harus memenuhi semua rukun akad yang ada. Dan ketiadaan rukun atau salah satunya membuat akad tidak terwujud. Terbentuknya akad karena adanya unsur-unsur atau yang membentuknya.

Menurut jumbuh ulama dan ahli hukum Islam kontemporer, bahwa rukun yang membentuk akad ada empat, (Anwar, 2007) yaitu:

1) Para pihak yang membuat akad (*al- 'aqidain*)

Pihak-pihak yang melaksanakan kontrak disebut dengan subjek hukum yang mengandung hak dan kewajiban. Subjek hukum dalam suatu kontrak dapat timbul dari manusia dan badan hukum. Dalam hal al 'Aqidain (subjek hukum kontrak) maka hal yang perlu diperhatikan yaitu kecakapan bertindak

(*ahliyah*), kewenangan (*wilayah*), dan perwakilan (*wakalah*) dari subjek kontrak tersebut. Apabila hal ini terpenuhi maka kontrak yang dibuatnya mempunyai nilai hukum yang dibenarkan syara'.

2) Pernyataan kehendak dari para akad (*shighatul 'aqdi*)

Pernyataan kehendak atau dikenal dalam hukum islam ijab dan qobul dalam suatu kontak dapat diformulasikan dan dilaksanakan dengan ucapan lisan, tulisan, atau isyarat bagi mereka yang tidak mampu berbicara atau menulis. Bahkan dapat dilaksanakan dengan perbuatan (*fi'li*) yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan suatu kontrak yang umumnya dikenal dengan al-mu'athah. Atau formulasi kehendak para pihak ini yaitu ijab dan qabul dapat dilaksanakan menurut kebiasaan (*'urf*) sepanjang tidak bertentangan dengan syara'.

3) Objek akad (*mahallul 'aqdi*)

Objek kontrak dalam muamalah jangkauanya sangat luas, bentuknya pun berbeda-beda satu dengan yang lain. Dalam kontrak jual beli, objeknya adalah barang yang diperjualbelikan dan termasuk harganya. Dalam kontrak gadai, objeknya adalah barang gadai dan utang yang diperolehnya. Dalam kontrak sewa menyewa, objek kontraknya adalah manfaat yang disewa, seperti tenaga manusia, rumah dan tanah. Dalam kontrak bagi hasil, objeknya adalah kerja petani/pedagang/pengusaha dan hasil yang akan diperolehnya.

4) Tujuan akad (*maudlu'ul 'aqdi*)

Tujuan hukum kontrak merupakan suatu hal yang sangat penting dalam sebuah kontrak yang dilaksanakan. Dalam hukum islam yang dimaksud dengan tujuan kontrak (*maudlu'ul 'aqdi*) adalah untuk apa suatu kontrak dilaksanakan oleh seseorang dengan orang lain dalam rangka melaksanakan suatu muamalah antar manusia dan yang menentukan akibat hukum dari suatu kontrak adalah al-musyarri' (yang menetapkan syariat) yakni Allah SWT sendiri. Dengan kata lain, akibat hukum dari suatu kontrak harus diketahui melalui syara' dan harus sejalan dengan kehendak syara'. Atas dasar ini semua kontrak yang tujuannya bertentangan dengan syara' (hukum islam) adalah tidak sah dan oleh karena itu tidak menimbulkan akibat hukum. Misalnya menjual barang haram (minuman khamar), jika ini terjadi maka akibat hukum tidak tercapai dan tidak mempunyai efek hukum.

Rukun yang terdiri dari beberapa unsur akad membutuhkan syarat agar akad dapat terbentuk dan mengikat antar pihak. Syarat-syarat tersebut meliputi:

1) Syarat terbentuknya akad

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum islam, syarat-syarat dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad. Rukun pertama yaitu, para

pihak harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, yaitu (1) tamyiz atau kecakapan hukum, dan (2) berbilang pihak. Rukun kedua, yaitu pernyataan kehendak, harus memenuhi dua syarat juga, yaitu (1) adanya persesuaian ijab qabul, dengan kata lain tercapainya kata sepakat, dan (2) kesatuan majelis akad. Rukun ketiga, yaitu objek akad, harus memenuhi tiga syarat, yaitu (1) objek itu dapat diserahkan, (2) tertentu atau dapat ditentukan, dan ke (3) objek itu dapat ditransaksikan. Rukun keempat yaitu tujuan akad mempunyai satu syarat yakni tidak bertentangan dengan syara'. Dan ketika kita jumlahkan syarat-syarat yang terkait rukun akad ini berjumlah delapan macam.

Kedelapan syarat ini beserta rukun akad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok (*al-ashl*). Apabila pokok ini tidak terpenuhi, maka tidak terjadi akad dalam pengertian bahwa akad tidak memiliki wujud yuridis syar'iaupun. Akad semacam ini disebut akad batil. Yang oleh ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batil sebagai akad yang menurut syara' tidak sah pokoknya, yaitu tidak terpenuhi rukun dan syarat terbentuknya.

2) Syarat-syarat keabsahan akad

Dengan dipenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, memang sudah mempunyai wujud yuridis syar'i, namun belum serta merta sah. Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat tersebut memerlukan sifat-sifat tambahan sebagai unsur penyempurna.

Rukun pertama yakni para pihak dengan dua syaratnya yaitu tanyiz dan berbilang pihak, tidak memerlukan sifat penyempurna. Rukun kedua yakni pernyataan kehendak dengan dua syarat yaitu syarat kesatuan majelis akad tidak memerlukan unsur penyempurna. Sedangkan syarat yang kedua yaitu kesesuaian ijab dan qabul butuh sifat penyempurna yaitu dicapai secara bebas tanpa paksaan. Apabila tercapainya kesepakatan itu karena paksaan, maka akad menjadi fasid atau rusak. Maka bebas dari paksaan adalah syarat keabsahan akad. Rukun ketiga yaitu objek akad, dengan tiga syarat yang harus dipenuhi, memerlukan unsur penyempurna. Syarat "dapat diserahkan" memerlukan unsur penyempurna, yaitu bahwa penyerahan itu tidak menimbulkan kerugian (*dharar*) dan apabila menimbulkan kerugian, maka akadnya fasid. Syarat "objek harus tertentu" memerlukan kualifikasi penyempurna, yaitu tidak boleh mengandung unsur *gharar*, dan apabila mengandung unsur *gharar* akadnya menjadi fasid. Begitu pula syarat "objek harus dapat ditransaksika" memerlukan unsur penyempurna, yaitu harus bebas dari riba. Dengan demikian, secara keseluruhan ada empat sebab yang menjadikan fasid suatu akad meskipun telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, yaitu (1) penyerahan yang menimbulkan kerugian, (2) *gharar*, (3) syarat-syarat fasid, dan (4) riba. Bebas dari keempat faktor ini merupakan syarat keabsahan akad.

Akad yang telah memenuhi rukunnya, syarat terbentuknya dan keabsahannya dinyatakan sebagai akad yang sah. Apabila syarat-syarat keabsahan yang empat ini tidak terpenuhi, meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad telah dipenuhi, akad tidak sah. Akad ini disebut akad fasid.

3) Syarat berlakunya akibat hukum

Apabila telah memenuhi rukun-rukunnya, syarat-syarat terbentuknya, dan syarat-syarat keabsahannya, maka suatu akad dinyatakan sah. Akan tetapi, meskipun sudah sah, ada kemungkinan bahwa akibat-akibat hukum akad tersebut belum dapat dilaksanakan. Akad yang belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya itu, meskipun sudah sah, disebut akad maukuf (terhenti/tergantung).

Untuk dapat dilaksanakan akibat hukumnya, akad yang sudah sah itu harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum yaitu (1) adanya kewenangan sempurna atas objek akad, dan (2) adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan

Kewenangan sempurna atas objek akad terpenuhi dengan para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan, atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain seperti objek yang sedang digadaikan atau disewakan seorang fudhuli (pelaku tanpa kewenangan), seperti penjual barang milik orang lain tanpa izinnnya, adalah sah tindakannya, akan tetapi akibat hukum tindakan ini tidak dapat dilaksanakan karena akadnya maukuf, yaitu tergantung kepada ratifikasi pemilik barang. Apabila pemilik kemudian mengizinkan, akibat hukum tindakan tersebut dapat dilaksanakan tanpa membuat akad baru. Tetapi apabila pemilik tidak meratifikasi, akadnya harus dibatalkan. Pemilik barang yang sedang digadaikan atau sedang disewakan tidak memiliki kewenangan sempurna atas miliknya yang digadaikan atau disewakan itu. Tindakan hukum yang dilakukannya atas barang tersebut menjadi maukuf dan tergantung kepada ratifikasi penerima gadai atau penyewa.

Kewenangan atas tindakan hukum terpenuhi dengan para pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagi tindakan hukum yang dilakukannya. Ada tindakan hukum yang hanya memerlukan tingkat kecakapan bertindak hukum minimal, yang tamyiz, di mana apabila ini dipenuhi tindakan hukum itu sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya. Ada pula tindakan hukum yang memerlukan kecakapan bertindak hukum sempurna, yaitu kedewasaan, di mana apabila ini telah dipenuhi tindakan hukum itu sudah sah dan akibat hukumnya dapat dilaksanakan, tetapi bila tidak dipenuhi tindakan hukum itu tetap sah, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan dan tergantung kepada ratifikasi wali. Ada pula tindakan hukum yang memerlukan kecakapan bertindak hukum maksimal di mana apabila tidak dipenuhi tindakan hukum itu tidak sah anak mumayiz (remaja usia 7 tahun hingga menjelang dewasa) untuk melakukan

akad timbal balik belum cukup kewenangannya meskipun tindakannya sah. Akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan karena masih tergantung kepada ratifikasi ijazah) wali dan karena itu akadnya disebut akad maukuf. Apabila walinya kemudian meratifikasi, tindakan hukumnya dapat dilaksanakan akibat-akibat hukumnya, dan apabila wali tidak meratifikasi, akadnya harus dibatalkan

Dari apa yang dikemukakan di atas terlihat akad yang sah, yaitu yang telah memenuhi rukun, syarat terbentuknya dan syarat keabsahannya dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu, pertama akad maukuf, adalah akad yang sah, tetapi belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena belum memenuhi syarat berlakunya akibat hukum. Dan kedua adalah Akad nafiz, yaitu akad yang sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena telah memenuhi syarat berlakunya akad hukum.

4) Syarat mengikatnya akad

Pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukunnya, serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum – yang karena itu akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya – adalah mengikat para pihak dan tidak boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain. Namun ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta merta mengikat, meskipun rukun dan semua syaratnya telah dipenuhi. Hal itu disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau oleh adanya hak khiyar (hak opsi untuk meneruskan atau membatalkan perjanjian secara sepihak) pada salah satu pihak.

B. Pembiayaan Multijasa

Pembiayaan merupakan fasilitator pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah, dalam hal ini BMT kepada pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*).

Multijasa terdiri dari dua kata, yaitu kata multi yang berarti banyak, bermacam-macam dan kata jasa yang berarti perbuatan yang berguna atau bernilai bagi orang lain, manfaat. Jadi multijasa adalah suatu perbuatan atau manfaat yang bermacam-macam gunanya bagi orang lain.

Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah, baik perbankan atau nonperbankan kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. (Sjahdeini, 2014) Pembiayaan multijasa merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, kesehatan, pernikahan, naik haji dan umrah.

Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan Multijasa

Menurut fatwa DSN-MUI, pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. DSN-MUI memandang perlu menetapkan membuat fatwa tentang pembiayaan multijasa sebagai pedoman

pelaksanaan transaksi tersebut agar sesuai dengan prinsip syariah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang berkaitan dengan jasa.

Fatwa ini ditetapkan dari Hasil Rapat Pleno DSN-MUI pada tanggal 11 Agustus 2004 dan dibuat karena datangnya surat permohonan dari Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 28 April 2004 dan dari Bank Danamon. Fatwa ini substansi dari fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah dan No. 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Kafalah.

Dalam fatwa No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa, terdapat beberapa ketentuan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Ketentuan Umum
 - a. Pembiayaan Multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*.
 - b. Dalam hal LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Ijarah*.
 - c. Dalam hal LKS menggunakan akad *kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Kafalah*.
 - d. Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
 - e. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

2) Penyelesaian Perselisihan

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3) Ketentuan Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

C. Ijarah

Kata *ijarah* berasal dari kata *al-'Ajr* yang berarti kompensasi (*compensation*), substitusi (*substitute*), pertimbangan (*consideration*), imbalan (*return*), atau *countervalue* (*al-'Iwad*). (Sjahdeini, 2014) *Ijarah* berarti *leasecontract* dan juga berarti *hirecontract*. Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* adalah suatu *leasecontract* di bawah mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan, barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya sewa yang sudah ditentukan sebelumnya secara pasti (*fixedcharge*). (Sjahdeini, 2014)

Dan Menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 April 2000 tentang Pembiayaan Ijarah, yang dimaksudkan dengan *ijarah* adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa

atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Dengan demikian, dalam *ijarah* tidak hanya barang yang dapat menjadi objek *ijarah* tetapi juga jasa. Selain itu, tidak terjadi perubahan kepemilikan atas objek *ijarah*, tetapi hanya terjadi pemindahan hak pakai dari pemilik yang menyewakan barang atau jasa kepada penyewa.

Perjanjian *ijarah* atau *leasing*, tidak ada bedanya dengan kegiatan *leasing* yang dikenal dalam sistem keuangan yang tradisional. Dalam transaksi *ijarah*, bank adalah pihak yang menyewakan dan nasabah adalah penyewa.

Macam-macam Ijarah

Adapun macam-macam *ijarah* yaitu (Ascarya, 2008):

- 1) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- 2) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau property, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau property, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau property tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) di bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir*/*muajir*, sedangkan biaya sewa disebut *ujrah*.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah. Sementara itu, *ijarah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah.

Ijarah adalah transaksi sewa-menyewa barang tanpa alih kepemilikan di akhir periode. *Ijarah walqatina* atau *Ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) adalah transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek wisata.

Pelaksanaan Ijarah dalam Perspektif Bank di Indonesia

Ijarah adalah "Produk Finansial Berbasis Jual-Beli" karena menurut konsep keuangan Islam, *ijarah* adalah suatu *bai'* (*sale*) atau jual-beli. Yang diperjualbelikan bukan hak kepemilikan tetapi manfaat atau usufruct atau yang biasa disebut pula sebagai "hak pakai". Bagi *ijarah* yang objeknya barang, yang diperjualbelikan adalah *manfaah* atau hak pakai dari barang itu. Sementara itu, dalam hal objek *ijarah* adalah jasa seseorang, maka yang diperjualbelikan adalah *manfaah* dari jasa itu. Dalam pemahaman sehari-hari, memang aneh bila disebutkan sewa-menyewa adalah jual-beli *manfaah* atau manfaat.

Ijarah adalah sesuatu yang diperbolehkan oleh kebanyakan ahli hukum dan para ilmuwan syariah. Diizinkannya *ijarah* didasarkan pada ketentuan dalam

Al-Qur'an, *Sunnah* Nabi, dan *consensus (ijma'a)* dari para ahli hukum Islam. Didalam pelaksanaannya, aset yang disewakan bank kepada nasabah tersebut dapat berupa barang yang telah dimiliki bank maupun barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan. Dalam arti "aset yang telah dimiliki oleh bank" bukan berarti bank harus sudah membeli aset sebelum ada nasabah yang memerlukannya, tetapi dalam arti bahwa bank hanya dapat menyewakan barang itu setelah kepemilikan itu beralih dari pemasok kepada bank. Oleh karena bank merupakan suatu lembaga keuangan yang berada dalam habitat sektor keuangan dan bukan berada dalam habitat sektor riil, maka bank tidak dibenarkan baik oleh undang-undang tentang Perbankan syariah maupun menurut Prinsip Syariah Perbankan untuk memiliki stok barang yang dimaksudkan untuk disewakan kepada nasabah bila nantinya ada nasabah yang memerlukannya. Barang itu hanya boleh dibeli oleh bank dari pemasok setelah ada nasabah yang membutuhkan barang tersebut, bukan sebelum ada nasabah yang memerlukan. Nasabah yang memerlukan sudah harus diketahui sebelum bank membeli barang tersebut dari pemasok.

Lebih lanjut dapat diterangkan bahwa berbeda dengan sewa-menyewa yang konvensional (*conventional lease*), ijarah adalah suatu kontrak di mana suatu bank syariah membeli suatu barang yang diperlukan oleh nasabah dari pemasok dan kemudian menyewakan barang tersebut kepada nasabah yang memerlukan. Sebagaimana telah dikemukakan bahwa bank tidak memiliki barang tersebut sebelumnya tetapi membeli dari seorang pemasok setelah memperoleh pesanan dari nasabah calon penyewa barang tersebut dan dengan pembelian itu kepemilikan barang beralih dari pemasok ke bank. Setelah barang tersebut secara yuridis beralih kepemilikannya kepada bank, maka bank menyewakan kepada nasabah yang membutuhkan barang tersebut. Oleh karena barang tersebut harus berupa barang yang benar-benar dibutuhkan oleh nasabah, maka dalam pelaksanaannya nasabah yang memilih barang tersebut dan berdasarkan pilihan nasabah itu baru kemudian bank membeli barang tersebut. Seperti halnya pada akad murabahah, dimungkinkan pada akad ijarah adanya pemberian kuasa dari bank kepada nasabah untuk membeli barang yang diperlukannya itu dan kemudian setelah barang itu diperoleh baru akad ijarah antara bank dan nasabah. (Sjahdeini, 2014)

Seperti halnya juga pada transaksi murabahah, dalam transaksi ijarah harus terdapat dua akad, yaitu akad *ba'i* (jual beli atau *sale*) antara bank dan pemasok (dimungkinkan bank diwakili oleh nasabah yang memerlukan barang itu) dan akad ijarah antara bank dan nasabah. Bila tidak terjadi yang demikian itu, maka tidak terjadi transaksi ijarah. Perjanjian pembelian barang oleh bank dari pemasok harus berlangsung pendahului perjanjian penyewaan barang

(yaitu akad ijarah). Kedua transaksi tersebut harus merupakan dua transaksi yang berangkai tetapi tidak memiliki keterkaitan yang satu dengan yang lain. Artinya, bila terjadi cacat atau cedera janji pada perjanjian yang pertama tidak akan menimbulkan akibat hukum apapun pada perjanjian yang kedua.

Fatwa DSN –MUI Tentang Ijarah

1. Pertama: Rukun dan Syarat Ijarah:
 - a. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
 - b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
 - c. Obyek akad ijarah adalah :
 - a) Manfaat barang dan sewa; atau
 - b) Manfaat jasa dan upah.
2. Kedua: Ketentuan Obyek Ijarah:
 - a. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
 - b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
 - c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
 - d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
 - e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 - f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
 - g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
 - h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
 - i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Ketiga: Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah
 - a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - 1) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - 3) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
 - b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - 1) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).

- 3) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
4. Keempat: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

D. Kasus Ijarah Multijasa di BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang

Kasus pertama : Nasabah yang bernama inisial AA yang beralamat di Pabelan II, Mungkid, Magelang, bekerja sebagai TNI di Kodim Muntilan, dengan nomor identitas KTP 33080xx2018x000x, dan beragama Islam dengan status perkawinan sudah menikah, mengajukan pembiayaan kepada BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang yang akan digunakan untuk usaha dagang berupa jual beli mobil. Jumlah pembiayaan yang diajukan sebesar Rp. 9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu 24 bulan. Menerima pengajuan pembiayaan tersebut pihak BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang menyetujuinya dan kedua belah pihak yaitu nasabah dan BMT Makmur Gemilang membuat akad untuk pembiayaan tersebut dengan akad Ijarah Multijasa.

Kasus kedua : Nasabah yang bernama inisial BB yang beralamat di Dsn. Jetak Rt.03/02 Sidorejo, Bandongan, Magelang, bekerja sebagai Wiraswasta, dengan nomor identitas KTP 33081xx8046x000x, dan beragama Islam dengan status perkawinan sudah menikah, mengajukan pembiayaan kepada BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang yang akan digunakan untuk usaha dagang. Jumlah pembiayaan yang diajukan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan jangka waktu 24 bulan. Menerima pengajuan pembiayaan tersebut pihak BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang menyetujuinya dan kedua belah pihak yaitu nasabah dan BMT Makmur Gemilang membuat akad untuk pembiayaan tersebut dengan akad Ijarah Multijasa.

Kasus ketiga : Nasabah yang bernama CC yang beralamat di Dsn. Dawungan, Rt.10/05 Ngadirejo, Salaman, Magelang, bekerja sebagai karyawan swasta, dengan nomor identitas KTP 33080xx9107x000x, dan beragama Islam dengan status perkawinan sudah menikah, mengajukan pembiayaan kepada BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang. Jumlah pembiayaan yang diajukan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta lima ratus rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan. Menerima pengajuan pembiayaan tersebut pihak BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang menyetujuinya dan kedua belah pihak yaitu nasabah dan BMT Makmur Gemilang membuat akad untuk pembiayaan tersebut dengan akad Ijarah Multijasa.

Dalam klausul baku yang ada pada akad yang di buat antara BMT Makmur Gemilang dengan nasabahnya adalah dimulai dengan basmalah dan kutipan ayat Alqur'an surat albaqoroh ayat 275. Kemudian dituliskan akad yang ada dalam klausul serta nomor dari akad tersebut. Kemudian di lanjutkan dengan penulisan identitas pihak-pihak yang bertanda tangan dan bersepakat untuk melakukan transaksi atau akad. Setelah identitas para pihak dilanjutkan dengan pasal-pasal yang menjadi kesepakatan kedua belah pihak dan terakhir ditutup dengan keterangan tempat dan waktu pelaksanaan akad disertai penandatanganan para pihak dan dibubuhi materai.

Mengenai pasal-pasal dalam akad ijarah multijasa yang ada dalam klausul akad pada BMT Makmur Gemilang adalah sebagai berikut :

Pasal 1 adalah tentang akad yang disepakati para pihak serta besaran uang yang ditransaksikan, Pasal 2 adalah tentang besaran biaya sewa yang dikenakan dalam transaksi tersebut, Pasal 3 adalah tentang kesanggupan dan tata cara pembayaran yang dilakukan pihak terkait serta kesepakatan denda apabila pihak penyewa melakukan kelalaian pembayaran, Pasal 4 adalah tentang jaminan yang diserahkan nasabah kepada pihak BMT Makmur Gemilang, Pasal 5 adalah tentang biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan akad dan administrasi ditanggung oleh pihak nasabah, Pasal 6 mengenai cidera janji dan akibat yang ditanggung para pihak apabila melakukan cidera janji, Pasal 7 adalah terkait penyelesaian perselisihan apabila terjadi antara para pihak, Pasal 8 adalah mengenai ketentuan-ketentuan lain.

E. Analisa Akad Ijarah Multijasa di BMT Makmur Gemilang Kab. Magelang

Memilih akad yang tepat untuk sebuah transaksi sangatlah urgen untuk meminimalisir sengketa antara pihak di kemudian hari juga untuk kelancaran sebuah transaksi tersebut. Maka dalam perbankan syariah dikenal istilah *designing* syariah kontrak yaitu adalah teknik mendesain suatu akad pembiayaan syariah. (Karim, 2010)

Kelebihan Bank Syariah dari bank konvensional adalah diantaranya adanya berbagai macam akad yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan kepada nasabah sesuai dengan kebutuhan nasabah tersebut.

Ada empat teknik yang perlu dilakukan untuk mendesain suatu akad pembiayaan syariah, yaitu : Memahami karakteristik nasabah, memahami kemampuan nasabah, memahami karakteristik sumber dana pihak ketiga bagi bank, dan memahami akad fiqh yang tepat.

1. Transaksi pertama (pengajuan pembiayaan oleh nasabah AA)

Setelah membaca teori-teori tentang pembiayaan dan akad dalam perbankan syariah maka penulis memahami bahwa akad ijarah multijasa dalam perbankan syariah bermakna pembiayaan multijasa

menggunakan akad ijarah. Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah, baik perbankan atau nonperbankan kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Pembiayaan multijasa merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, kesehatan, pernikahan, naik haji dan umrah. Jadi bisa dipahami bahwa objek pembiayaan ini adalah jasa. Sedangkan ijarah adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Ketika nasabah AA mengajukan pembiayaan guna usaha dagang jual beli mobil maka penulis merasa bahwa tidaklah tepat bila akad yang digunakan adalah akad ijarah multijasa karena objek dari transaksi ini adalah barang yaitu mobil bukan berupa jasa. Dan jikalau dipaksakan menggunakan akad ijarah maka nasabah pemohon pembiayaan tidak serta merta bisa melakukan penjualan terhadap objek akad yang berupa mobil itu, dikarenakan nasabah pemohon hanya bisa menggunakan atau mengambil manfaat dari objek sewa atau ijarah, bukan penguasaan terhadap objek mobil tersebut yang dengannya ia dapat melaksanakan penjualan atas barang yang menjadi miliknya.

Dengan metode designing syariah kontrak penulis menganalisis pertama objek dari transaksi ini adalah barang yaitu berupa mobil yang ingin diperjual belikan. Dan kegunaan dari pembiayaan ini adalah untuk modal kerja pengadaan barang maka akad yang dirasa tepat oleh penulis guna memenuhi kebutuhan nasabah ini adalah akad murobahah atau akad mudhorobah. Murobahah yaitu transaksi jual beli dimana LKS atau bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Maka dengan akad jual beli ini yaitu murobahah, nasabah mempunyai wewenang penuh terhadap objek untuk dipergunakan atau dimanfaatkan sekehendaknya, baik akan dimanfaatkan sendiri atau diperjualbelikan.

Sedangkan akad mudhorobah yaitu adalah akad atau kontrak yang berbentuk kerjasama antara dua atau lebih pihak di mana pemilik modal (shahibal- maal) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (mudhorib) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerja sama dalam paduan kontribusi 100% modal kas dari shahibal-maal dan keahlian dari mudharib. Transaksi jenis ini tidak mensyaratkan adanya wakil shahibal-maal dalam manajemen proyek. Sebagai orang kepercayaan, mudharib harus bertindak hati-hati dan bertanggung jawab untuk setiap kerugian yang terjadi akibat kelalaian. Sedangkan sebagai wakil shahibal-maal dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara tertentu untuk menciptakan laba optimal.

2. Transaksi kedua (pengajuan pembiayaan oleh nasabah BB)

Yaitu pengajuan pembiayaan oleh nasabah BB yang penggunaannya disebutkan dalam formulir permohonan pembiayaan digunakan untuk usaha dagang namun penulis tidak mendapati perincian usaha apakah yang dijalankan. Maka penulis menganalisa bahwa dalam transaksi ini ketika objek dari transaksi tidak jelas, maka yang terjadi adalah kesulitan para pihak untuk menentukan jenis akad yang tepat untuk transaksi tersebut.

3. Transaksi ketiga (pengajuan pembiayaan oleh nasabah CC)

Berdasarkan data yang diperoleh penulis yang berupa klausul transaksi akad ijarah multijasa penulis bahkan tidak mendapati apa kegunaan dari pembiayaan yang diajukan nasabah kepada BMT Makmur Gemilang, Kab. Magelang. Maka bagaimana akan bisa terjadi transaksi pembiayaan atau jual beli atau sewa menyewa ketika objek tidak jelas. Yang terjadi adalah transaksi hutang piutang uang atau pinjaman. Dan ketika yang terjadi adalah transaksi yang berupa hutang piutang uang atau pinjaman maka tidaklah diperkenankan untuk mengambil keuntungan dari pinjaman atau hutang piutang uang. Yang bisa dilakukan oleh lembaga keuangan syariah dalam transaksi hutang piutang atau pinjam meminjam adalah mengenakan biaya administrasi.

Berdasarkan ketiga transaksi pembiayaan ijarah multijasa yang dilakukan oleh BMT Makmur Gemilang tersebut, maka bisa disimpulkan bahwa akad ijarah multijasa tersebut tidak memenuhi unsur-unsur akad ijarah multijasa ketika objek yang ditransaksikan tidak memenuhi aspek syara' atau fiqih dari akad ijarah multijasa. Bisa dikatakan bahwa akad-akad ijarah multijasa tersebut adalah tidak sah atau batal. Suatu perjanjian atau akad tidak cukup hanya ada secara faktual, tetapi keberadaannya juga harus sah secara syar'i (yuridis) agar perjanjian (akad) tersebut melahirkan akibat-akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Untuk itu suatu akad harus memenuhi unsur-unsur pokok dan syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum. (Anwar, 2007) kata "batal" dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab bathil, yang secara leksikal berarti sia-sia, hampa, tidak ada substansi dan hakekatnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dikutip oleh Syamsul Anwar, dinyatakan bahwa batal berarti batal, sia-sia; tidak benar. Dan batal diartikan tidak berlaku, tidak sah, sia-sia.

Ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batal secara singkat sebagai "akad yang secara syara' tidak sah pokok dan sifatnya." Yang dimaksud dengan akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan syarak dan karena itu tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi seluruh rukun dan syarat terbentuknya akad, sebagai mana yang telah disebutkan. Apabila salah satu saja dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi,

maka akad itu disebut akad batil yang tidak ada wujudnya. Apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah sifatnya.

Hukum akad batil, yaitu akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, adalah (Anwar, 2007) :

- a. Pertama bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar'i (secara syar'i dianggap tidak pernah ada), dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apapun.
- b. Kedua bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak, akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakannya akad batil tersebut.
- c. Ketiga, akad batil tidak berlaku pembenaran dengan cara memberi ijin misalnya, karena transaksi tersebut didasarkan kepada akad yang sebenarnya tidak ada secara syar'i dan juga karena pembenaran hanya berlaku terhadap akad maukuf.
- d. Keempat, akad batil tidak perlu difasakh (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak semula adalah batal dan tidak pernah ada.
- e. Kelima, ketentuan lewat waktu (at-taqodum) tidak berlaku terhadap kebatalan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan terhadap data-data dan informasi-informasi yang diperoleh penulis dilapangan sesuai dengan permasalahan-permasalahan yang dipaparkan sebelumnya, maka dapat kami kemukakan beberapa kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut, yaitu :

1. BMT Makmur Gemilang, yang berlokasi di kabupaten Magelang adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang dalam kegiatan operasionalnya sehari-hari dilandaskan pada prinsip-prinsip keuangan syariah yang mengacu pada hukum islam.
2. BMT Makmur Gemilang dalam pelaksanaan penyaluran pembiayaan kepada nasabah diantaranya menggunakan akad pembiayaan ijarahmultijasa. Akad ijarahmultijasa ini adalah salah satu produk dari BMT Makmur Gemilang yang paling banyak digunakan sebagai akad para pihak dalam transaksi yang dilakukan. Namun dari hasil analisa yang dilakukan diketahui bahwa pilihan penggunaan akad ijarahmultijasa ini kurang tepat digunakan terhadap jenis-jenis pembiayaan yang diajukan oleh nasabah BMT Makmur Gemilang. Hal ini dapat diketahui berdasarkan analisa terhadap objek yang ditransaksikan juga kegunaan dari pembiayaan yang diajukan oleh nasabah BMT Makmur Gemilang, terlebih setelah di analisa dari segi fiqh terhadap transaksi yang ada.

5. SARAN

1. Harus dilakukan manajemen yang lebih baik terkait dengan penyaluran pembiayaan kepada

nasabah terutama tentang pemahaman terhadap karakteristik nasabah. Apa kebutuhan yang diperlukan oleh nasabah harus teridentifikasi dengan baik dan lebih jelas sehingga objek pembiayaan yang diperlukan atau diajukan oleh nasabah teridentifikasi dengan jelas. Kegunaan dari pembiayaan itu juga jelas sehingga para pihak bisa menentukan jenis akad yang tepat untuk transaksi yang ada, tanpa menyalahi ketentuan fiqh dalam sebuah akad demi menghindari adanya akad yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum islam yang mengakibatkan akad menjadi tidak sah atau batal dimata hukum. Dan efek dari adanya akad yang batal atau tidak sah dimata hukum akan mengakibatkan kerugian para pihak yang tentunya tidak diharapkan.

2. BMT Makmur Gemilang, Kabupaten Magelang diharapkan untuk memaksimalkan peran serta DPS (Dewan Pengawas Syariah) yang bertugas secara khusus mengawasi dan memonitoring setiap kegiatan yang dilakukan oleh BMT Makmur Gemilang. Karena dengan itu BMT Makmur Gemilang, Kabupaten Magelang akan dapat terus berkomitmen dalam menjalankan fungsi dan kegiatannya dalam aktivitasnya sebagai lembaga keuangan syariah memang benar-benar sesuai dengan ketentuan dan konsep syariah dan tidak menyalahi dari hukum islam yang menjadi landasan kegiatannya. Dan dengan itu kepercayaan nasabah dan masyarakat dengan prinsip syariah yang diusung oleh BMT Makmur Gemilang menjadi terjaga. DPS (Dewan Pengawas Syariah) bertanggung jawab pada setiap aktivitas yang dilakukan oleh BMT. Maka setiap produk yang dikeluarkan oleh BMT ataupun setiap transaksi yang dilakukan dan dalam hal ini adalah pembiayaan ijarahmultijasa dapat dijamin keabsahannya dari aspek hukumnya.
3. Diperlukan pengembangan SDM yang konsisten dan berkomitmen terhadap keuangan syariah dengan cara pelatihan dan pembelajaran yang terus menerus dan berkesinambungan sehingga terwujud SDM yang sadar dan berkomitmen terhadap pelaksanaan keuangan syariah sesuai dengan hukum islam sebagai rujukanya berdasar pada keilmuan yang telah dimilikinya.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Al-Zuhaili, W. 1997.*Al-Fiqh Al-IslamiwaAdillatuh*, Jilid IV, Damaskus : Dar al-Fikr.
- Arikunto, S. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Anwar, S. 2007.*Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Ascarya, 2008. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Fatwa dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

- Haroen, N. 2000.*Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Karim, A.A. 2010.*Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Manan, A. 2012.*Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Siamat, D. 2004.*Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Simatupang, R.B. 2003.*Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Sjahdeini, S.R. 2014. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup.
- Soemitra, A. 2009.*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada media Group.
- Sridani, A.R. 2009. *Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Surabaya: Airlangga University Press