

**PENERAPAN PEMBIAYAAN AKAD IJARAH MULTI JASA DI PT.BPR
SYARIAH LAMPUNG TIMUR**

Oleh:

Rohmah Habibah

rohmahhabibahlmc@gmail.com

STAI Darussalam Lampung

Received: 29-05-2021	Revised: 20-06-2021	Aproved: 21-06-2021
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Abstract (English)

Multiservice Financing is a consumer financing product provided to customers to obtain benefits from various services, such as education, healthcare, employment, tourism, wedding services, and others. This study aims to explore the implementation of the Ijarah Multiservice Financing Contract at PT BPR Syariah Lampung Timur and to identify the strengths, weaknesses, opportunities, and threats (SWOT) related to its application. This research is a field study conducted at PT BPR Syariah Lampung Timur using both primary and secondary data sources. Data collection methods include observation, interviews, and documentation. The data collected were then analyzed using qualitative descriptive analysis. The SWOT analysis results indicate that PT BPR Syariah Lampung Timur utilizes its strengths to maximize opportunities, such as by implementing the ujarah/fee system as a source of bank income, adopting a proactive marketing approach (jemput bola), and collaborating with Bank Lampung, which is designated as one of the banks responsible for processing civil servants' salaries (PNS/CPNS).

Keywords : *Financing, Ijarah, BPRS*

Abstrak (Indonesia)

Pembiayaan Multijasa merupakan produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa, seperti jasa pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, pariwisata, pernikahan, dan lainnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendalami penerapan Pembiayaan Akad Ijarah Multijasa di PT BPR Syariah Lampung Timur, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman (SWOT) dalam Pembiayaan Akad Ijarah Multijasa di lembaga tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yang dilakukan di PT BPR Syariah Lampung Timur dengan menggunakan

data primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil analisis SWOT menunjukkan bahwa PT BPR Syariah Lampung Timur memanfaatkan kekuatannya untuk meraih sebanyak mungkin peluang, antara lain melalui penerapan sistem ujarah/fee sebagai sumber pendapatan bank, strategi jemput bola dalam pemasaran, serta kerja sama dengan Bank Lampung sebagai bank yang ditunjuk untuk penerimaan gaji PNS/CPNS.

Kata Kunci: *Pembiayaan, Ijarah, BPRS*

A. Pendahuluan

Pertumbuhan dunia perbankan yang saat ini telah banyak memberikan fasilitas hingga ke daerah pedesaan menjadi kabar menggembirakan bagi masyarakat. Kondisi ini sedikit banyak memicu pertumbuhan ekonomi melalui berbagai layanan, baik tabungan maupun pembiayaan modal usaha. Tidak jarang, lembaga keuangan yang menamakan dirinya sebagai Lembaga Keuangan Syariah (LKS) ternyata dalam praktiknya belum sepenuhnya menjalankan usaha sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam.

Aspek syariah yang paling utama dalam transaksi pembiayaan syariah adalah akad. Akad berarti putusan, penguatan, kesepakatan, atau transaksi, dan dapat diartikan sebagai komitmen yang dibingkai dengan nilai-nilai syariah. Ketika akad telah sesuai dengan syariah, maka transaksi dipandang sah dan halal; sebaliknya, jika tidak sesuai, transaksi tersebut dipandang tidak sah (Ascarya, 2007).

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah (Anshori, 2009). Prinsip ini memberikan dampak positif dalam bidang industri ketenagakerjaan. Hal ini terlihat dari tahun ke tahun melalui pertumbuhan industri perbankan, khususnya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), baik dari segi jumlah bank,

jumlah kantor, maupun jumlah tenaga kerja yang terus meningkat.

Berdasarkan data yang dirilis oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), hingga Desember 2019, jumlah BPRS di Indonesia mencapai 164 unit, dengan jumlah kantor sebanyak 617 dan jumlah tenaga kerja mencapai 6.620 orang (OJK, 2019). PT. BPR Syariah Lampung Timur merupakan bentuk investasi penanaman modal oleh Pemerintah Kabupaten Lampung Timur dalam bentuk Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) di bidang jasa perbankan. Jenis pembiayaan yang paling diminati di bank ini adalah pembiayaan multijasa, yakni pembiayaan untuk kebutuhan konsumtif seperti biaya pendidikan anak, biaya pernikahan, biaya kesehatan, dan renovasi rumah, yang diberikan kepada PNS maupun pegawai swasta dengan penghasilan tetap. Fungsi dan peran bank syariah sendiri adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, menyalurkan dana, serta memberikan pelayanan jasa perbankan berbasis syariah (Ascarya, 2007).

B. Pembahasan

1) Kajian Teori

a. Ijarah

Secara etimologi, *ijarah* berasal dari kata *ajara-ya'jiru* yang berarti upah atau imbalan atas suatu pekerjaan.⁶ Secara terminologi, menurut Ali al-Khafif, *ijarah* adalah transaksi terhadap sesuatu yang bermanfaat dengan imbalan.⁷ Ulama Syafi'iyah menambahkan bahwa manfaat tersebut harus bersifat mubah dan jelas.⁸ Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah menegaskan bahwa manfaat itu harus diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu.⁹ Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa pemindahan kepemilikan barang

tersebut.¹⁰

Menurut fikih klasik dan Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, rukun ijarah meliputi: *sigah* (ijab dan kabul), para pihak, objek akad (manfaat barang atau jasa), dan imbalan.¹¹ Syarat-syarat ijarah mencakup syarat terjadinya akad (aqil baligh), syarat pelaksanaan (kepemilikan manfaat), syarat sah (kejelasan manfaat dan kehalalan objek), dan syarat mengikat (tidak ada cacat/udzur).¹³ Ijarah diperbolehkan berdasarkan Al-Qur'an (QS. Al-Qasas: 26-27, QS. Al-Baqarah: 233)¹⁵¹⁶ dan hadits, seperti riwayat Ibnu Majah: "Berikanlah pekerja upahnya sebelum keringatnya kering."¹⁷

Terdapat dua jenis ijarah: Ijarah manfaat (sewa rumah, kendaraan)¹⁸ dan Ijarah pekerjaan (seperti jasa tukang, guru mengaji)¹⁹

b. Pembiayaan Multijasa

Menurut UU No. 21 Tahun 2008, pembiayaan adalah penyediaan dana berdasarkan persetujuan untuk pengembalian di masa depan, termasuk akad ijarah.²⁰ Secara terminologi, *multijasa* berarti berbagai bentuk jasa yang bermanfaat bagi orang lain.²²

Pembiayaan multijasa dalam bank syariah adalah pembiayaan konsumtif untuk memperoleh manfaat jasa seperti pendidikan, kesehatan, dan pernikahan, menggunakan akad ijarah atau kafalah.²³

Dasarnya adalah Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 dan PBI No. 9/19/PBI/2007, yang memperbolehkan penggunaan akad ijarah atau kafalah, dengan ujarah yang disepakati secara nominal.²⁴²⁵

Jenis jasa dalam pembiayaan multijasa meliputi: Jasa Pendidikan, Jasa Kesehatan dan Jasa Pernikahan²⁷

c. BPRS Syariah

Menurut UU No. 21 Tahun 2008, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank syariah yang tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran, berbeda dengan bank umum.^{28,29} BPRS bertujuan meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat, membuka lapangan kerja, membina ukhuwah Islamiyah, dan mempercepat aktivitas perekonomian.³⁰ Karakteristik BPRS meliputi larangan menerima giro, kegiatan valuta asing, dan keterlibatan dalam asuransi, kecuali sebagai agen.³²

Kegiatan BPRS meliputi: Penghimpunan dana (tabungan, investasi), Penyaluran dana (mudharabah, musyarakah, murabahah, salam, istishna', qardh, ijarah multijasa), Penempatan dana di bank lain dan Transfer uang melalui bank umum³³

d. Analisis SWOT

SWOT adalah metode analisis yang mencakup Strengths (Kekuatan), Weaknesses (Kelemahan), Opportunities (Peluang), dan Threats (Ancaman).³⁴ Analisis SWOT bertujuan memfokuskan perusahaan terhadap kualitas pelayanan dan memahami siklus hidup produk (*life cycle product*).³⁵ Penerapan SWOT meningkatkan pemahaman anggota organisasi terhadap kekuatan, kelemahan, peluang, dan tantangan yang ada.³⁶

2) Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan deskriptif kualitatif, berlokasi di PT. BPR

Syariah Lampung Timur, Jalan Merdeka RT 001/RW 001, Desa Braja Sakti, Kecamatan Way Jepara, Kabupaten Lampung Timur, yang dilaksanakan pada bulan September–November 2023. Jenis data yang digunakan meliputi data primer, berupa hasil wawancara dengan staf PT. BPR Syariah Lampung Timur, dan data sekunder berupa dokumentasi serta literatur yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi langsung terhadap aktivitas operasional, wawancara semi terstruktur dengan pihak terkait, serta dokumentasi dokumen resmi bank. Analisis data menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, dengan cara mengorganisasikan, memilah, mensintesis, dan menemukan pola-pola penting dari data yang diperoleh, sehingga dapat disusun dalam bentuk narasi penelitian yang sistematis.

3) Hasil Penelitian

Akad Ijarah Multijasa di PT. BPR Syariah Lampung Timur

a. Prosedur Pengajuan Pembiayaan

Prosedur pengajuan pembiayaan multijasa dengan akad ijarah di PT. BPR Syariah Lampung Timur meliputi: (1) pengajuan permohonan pembiayaan; (2) pemenuhan persyaratan administrasi yang telah ditetapkan; (3) menunggu keputusan Direktur Utama; dan (4) apabila disetujui, dilakukan akad dan pencairan dana sesuai jadwal yang ditentukan.⁵²

b. Syarat-syarat Pengajuan Pembiayaan

Syarat utama pengajuan pembiayaan meliputi pengisian formulir permohonan dan penyerahan dokumen pendukung seperti fotokopi KTP, KK, NPWP, buku nikah (bagi yang menikah), ijazah terakhir, sertifikat pendidik, SK tunjangan sertifikasi, mutasi tabungan, slip

gaji, dan SK pengangkatan. Pada saat pencairan, nasabah wajib menyerahkan dokumen asli terkait.

c. Jaminan Pembiayaan Multijasa

Jaminan yang wajib diserahkan oleh nasabah dalam pembiayaan multijasa meliputi buku tabungan, kartu ATM, ijazah terakhir, SK berkala 100%, dan sertifikat pendidik. Jaminan ini menjadi syarat untuk memastikan kelayakan dan keamanan pembiayaan.

d. Biaya-biaya Pembiayaan Multijasa

Nasabah yang melakukan pembiayaan multijasa dengan akad ijarah dikenakan beberapa biaya, antara lain biaya administrasi, biaya materai, dan biaya asuransi.

Analisis SWOT

Berdasarkan hasil wawancara dan data yang diperoleh, berikut ini ringkasan SWOT:

Faktor Internal	Faktor Eksternal
Strengths (S): - Beroperasi dengan sistem syariah - Kredit macet kecil - Proses pembiayaan cepat	Opportunities (O): - Tingginya minat masyarakat terhadap pembiayaan syariah
Weaknesses (W): - Tidak semua dana digunakan sesuai tujuan - Nasabah didominasi PNS/CPNS daerah	Threats (T): - Adanya banyak pesaing antar bank

Strategi yang diterapkan:

- **SO Strategy:** Memanfaatkan kekuatan untuk menangkap peluang melalui sistem jempot bola, ujah/fee, kerjasama dengan Bank Lampung, dan perluasan pemasaran.
- **WO Strategy:** Meningkatkan mutu pelayanan dan mewajibkan nasabah membuka rekening tabungan.

- **ST Strategy:** Mengikuti perkembangan layanan perbankan dan meningkatkan mutu pelayanan untuk menangkal pesaing.
- **WT Strategy:** Membuat iklan yang menarik, menyesuaikan plafon pembiayaan dengan kondisi ekonomi nasabah, serta menetapkan waktu pembayaran antara 1-6 tahun.

4) Pembahasan

Penerapan Pembiayaan Akad Ijarah Multijasa di PT. BPR Syariah Lampung Timur

Pembiayaan multijasa pada dasarnya menggunakan prinsip akad ijarah, hanya saja dalam pembiayaan ini jasa yang disewakan bersifat konsumtif, seperti biaya pendidikan, kesehatan, dan kebutuhan lainnya. Di PT BPR Syariah Lampung Timur, akad ijarah multijasa banyak digunakan untuk pembiayaan sertifikasi, terutama bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (P3K), dan karyawan PT BPR Syariah sendiri.

Pembiayaan ini sangat membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan biaya pendidikan anak maupun keperluan pribadi lainnya. Penerapan akad ijarah multijasa di PT BPR Syariah Lampung Timur pada prinsipnya sudah sesuai dengan teori akad ijarah, karena memenuhi rukun dan syarat akad tersebut.

Meskipun dana dicairkan untuk tujuan tertentu, seperti pendidikan, dalam praktiknya PT BPR Syariah Lampung Timur tidak secara ketat mengontrol penggunaan dana tersebut, sebagaimana teori ijarah juga tidak menetapkan kewajiban kontrol dana. Namun, untuk menjaga kesesuaian penggunaan dana, pihak bank tetap melakukan survei kepada nasabah serta memberikan

himbauan agar dana digunakan untuk kebutuhan yang halal, tanpa unsur maisir, gharar, ataupun riba.

Hal ini didukung penelitian oleh Andika Bahari Wijaya menunjukkan bahwa penerapan akad ijarah multijasa telah sesuai dengan teori akad ijarah, sebagaimana juga ditemukan dalam penelitian ini. Eka Pariyanti juga menegaskan bahwa di PT BPRS Lampung Timur, penerapan produk ijarah multijasa sudah berjalan sesuai ketentuan, tanpa penyimpangan, selaras dengan hasil pengamatan pada PT BPR Syariah Lampung Timur.

Analisis SWOT Pembiayaan Akad Ijarah Multijasa di PT BPR Syariah Lampung Timur

Hasil analisis SWOT terhadap pembiayaan akad ijarah multijasa di PT BPR Syariah Lampung Timur menunjukkan bahwa secara keseluruhan bank ini telah mengelola kekuatan internalnya dan mengantisipasi tantangan eksternal dengan cukup baik.

Kekuatan (Strengths) seperti operasional berbasis syariah, tingkat kredit macet yang rendah, dan proses pembiayaan yang cepat menjadi modal utama dalam membangun kepercayaan masyarakat. Kepercayaan ini terlihat dari peningkatan jumlah nasabah dari tahun 2019 hingga 2021, yang menandakan bahwa produk ijarah multijasa semakin diminati.

Peluang (Opportunities) berupa tingginya minat masyarakat terhadap pembiayaan syariah telah dimanfaatkan melalui strategi seperti sistem jemput bola, kerjasama dengan Bank Lampung, serta perluasan pemasaran. Hal ini sejalan dengan strategi SO (Strength-Opportunity) yang mengoptimalkan kekuatan internal untuk menangkap peluang eksternal.

Namun, masih terdapat kelemahan (Weaknesses) yang perlu diperhatikan, seperti penggunaan dana yang tidak selalu sesuai

dengan tujuan pembiayaan serta konsentrasi nasabah pada kalangan PNS/CPNS daerah. Hal ini bisa mempersempit pangsa pasar dan meningkatkan risiko konsentrasi. Strategi WO (Weakness-Opportunity) yang diambil, seperti peningkatan mutu pelayanan dan keharusan membuka rekening tabungan, sudah tepat untuk memperkuat hubungan dengan nasabah dan memperbaiki struktur dana bank.

Dari sisi ancaman (Threats), keberadaan banyak pesaing menjadi tantangan yang harus diantisipasi dengan meningkatkan mutu layanan dan mengikuti perkembangan layanan perbankan modern. Strategi ST (Strength-Threat) dan WT (Weakness-Threat) seperti pembuatan iklan menarik dan penyesuaian plafon pembiayaan sangat relevan untuk menjaga daya saing di tengah pasar yang kompetitif.

Hasil penelitian diperkuat oleh Fitri Handayati dan Muhammad Husen, bahwa praktik akad ijarah multijasa di beberapa BPRS juga berjalan sesuai prinsip syariah. Ini menunjukkan bahwa PT BPR Syariah Lampung Timur berada pada jalur yang tepat. Namun, penelitian Maharani Dewi Giting yang menunjukkan adanya kekeliruan pemahaman akad ijarah, menjadi catatan penting. PT BPR Syariah Lampung Timur sudah mengambil langkah preventif dengan meningkatkan edukasi kepada nasabah agar kesalahan persepsi dapat dihindari. Dengan demikian, pembiayaan akad ijarah multijasa di PT BPR Syariah Lampung Timur dapat disimpulkan berjalan baik, adaptif terhadap peluang pasar, namun tetap memerlukan penguatan internal khususnya dalam diversifikasi nasabah dan pengawasan penggunaan dana.

C. Kesimpulan

Pembiayaan akad ijarah multijasa di PT BPR Syariah Lampung Timur telah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan menunjukkan kinerja yang positif, terlihat dari peningkatan jumlah nasabah dan rendahnya tingkat kredit macet. Keunggulan dalam pelayanan cepat, sistem syariah yang dijalankan secara konsisten, serta strategi jempit bola menjadi nilai tambah dalam menarik minat masyarakat. Namun demikian, masih terdapat beberapa kelemahan yang perlu dibenahi, seperti ketidaksesuaian penggunaan dana oleh nasabah serta terbatasnya segmentasi pasar yang cenderung terfokus pada PNS.

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah agar dapat lebih menitikberatkan pada evaluasi efektivitas edukasi dan literasi syariah terhadap pemahaman nasabah dalam akad ijarah, serta melakukan analisis terhadap keberagaman demografis nasabah untuk memperluas jangkauan pasar. Penelitian komparatif antar lembaga keuangan syariah di berbagai daerah juga dapat memberikan gambaran yang lebih luas tentang praktik terbaik dalam implementasi akad ijarah multijasa di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Saebani, Beni. 2008. *Metode Penelitian*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Al Arif , M. Nur Rianto. 2012. *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoretis Praktis*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Arikunto, Suharsimi. 2012. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Husada.
- Azhar Basyir, Ahmad. 1982. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII

- Pres. Aziz Muhammad Azzam, Abdul. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Budisantoso, Totok. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat.
- Dalman. 2012. *Menulis Karya Ilmiah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Djuwaini, Dimyauddin. 2010. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Kencana.
- Fathoni, Abdurrahmat. 2011. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ghofur Anshori, Abdul. 2009. *Hukum Perbankan Syariah (UU NO. 21 TAHUN 2008)*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). 12 Juli-2023. "Perkembangan Industri Perbankan," n.d., <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-PerbankanSyariah>
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- J. Moleong, Lexy. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Karim, Adiwarmarman. 2013. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2010. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mustofa, Imam. 2014. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Metro: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung.
- Rahman Ghazaly, Abdul. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana.
- Subagyo, Joko. 2011. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukrawan. 2013. *Jenis-Jenis Metode Pendekatan Karya Tulis*. Jakarta:

Salemba Empat.

Suryabrata, Sumardi. 2008. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Grafindo Persada. Syafi'i Antonio, Muhammad. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Veithzal, Rivai. 2008. *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.



© 2019 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).