
Akad/Kontrak Dalam Keuangan Syariah, Studi Analisis Terhadap Akad Ijarah Multijasa Pada BMT Al Falah Cirebon

Abdul Aziz¹, Dede Abdurohman²

¹ Universitas Sunan Giri Surabaya, ² Universitas Islam Bunga Bangsa Cirebon
Email: hazkialaziz@gmail.com, de2.cluster@gmail.com

Received: 2026-03-06; Accepted: 2026-04-15; Published: 2026-04-20

Abstract

The purpose of this study is to examine the implementation of multi-service ijarah contracts at BMT Al Falah Cirebon, with an emphasis on the implementation of contracts in the field. The main focus of this study examines the relationship between DSN-MUI Fatwa No.44/DSN-MUI/VIII/2004 concerning Multi-Service Financing and practices in the field, including the potential for sharia deviations that can harm members. Qualitative approach with case study methods. Data collection techniques are through direct observation, review of contract and regulatory documents, and literature studies. The results of the study show that the implementation of the multi-service ijarah contract at BMT Al Falah has met the basic principles of sharia, including the clarity of the object of the contract, the determination of ujah in a fixed nominal form, and the separation of the wakalah contract. Although it was found that the public's understanding of the contract is passive which has the potential to weaken the principle of ikhtiyari in the contract, the BMT tries to explain each article in the contract to members, so that the essence of the principle of ikhtiyari is maintained. The use of the Religious Court as a dispute resolution is in line with the provisions of national law. Practically, these findings contribute to the development of multi-service contracts that are more fair, participatory, and in line with sharia economic law. Further research is suggested to further examine the role of parties in the contract negotiation process and how sharia values are internalized in financing practices.

Keyword: Akad, Multijasa, Regulation

PENDAHULUAN

Dalam satu decade terakhir, industri keuangan syariah menunjukkan perkembangan yang pesat, baik secara global maupun nasional. Islamic Finance Development Report 2023 yang dipublikasikan oleh ICD-LSEG, menunjukkan bahwa adanya perkembangan dari sisi aset keyangan islam sejak tahun 2016 sampai 2022, bahkan diproyeksikan akan terus berlanjut sampai 2027 (Samsudin et al., 2024). Di Indonesia sendiri, sebagai negara dengan penduduk secara umum beragama islam, pertumbuhan ini tercermin melalui bertambahnya institusi keuangan syariah serta penguatan regulasi yang mengatur operasionalnya (Rohmah et al., 2024). Salah satu bentuk layanan yang berkembang dalam sistem keuangan Islam adalah penggunaan akad ijarah multijasa, yaitu kontrak sewa atas layanan jasa yang sering dikombinasikan dengan akad lain. Akad ini banyak diaplikasikan dalam pembiayaan berbasis jasa, seperti pendidikan, kesehatan, hingga perjalanan religi seperti haji dan umrah (Cahyaningtias, 2024).

Meski begitu, penerapan akad ijarah multijasa tidak selalu sepenuhnya sejalan dengan prinsip-prinsip kepatuhan syariah. Beberapa kajian menunjukkan adanya penyimpangan terhadap ketentuan yang telah ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan multijasa, yang secara spesifik mengatur mekanisme dan batasan penggunaan akad tersebut.

Berdasarkan penelitian terdahulu oleh Siti Fatimah, hasil temuannya menunjukan bahwa secara umum pelaksanaann akad ijarah masih belum sepenuhnya terlaksana dengan baik, belum sesuai dengan aturan rukun dan syarat pada produk safe deposit box (Azka et al., 2024). Hasil penelitian lainnya terkait pelaksanaan ijarah pada pembiayaan multijasa yang dilakukan PT. BPRS Gala Mitra Abadi Grobogan kurang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 (Kasanah & Mustaqim, 2020), (Farid, 2015). Selain akad ijarah terdapat akad lainnya seperti wadi'ah yang masih diragukan (abu-abu) (Murdadi, 2016). Serta masih banyak kekeliruan dari prinsip/asas syariah yang kekeliruannya terjadi pada akad-akad syariahnya (Lestari et al., 2023), (Al Murtaqi, 2025). Temuan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara prinsip ideal syariah dengan implementasi riil di lapangan.

Permasalahan ini menjadi penting untuk ditelaah tidak hanya dari aspek hukum dan formalitas kontrak, melainkan juga dari perspektif sosial dan nilai-nilai budaya. Dalam tradisi Islam, akad bukan sekadar instrumen legal, melainkan juga sarana untuk mewujudkan nilai-nilai keadilan ('adl), kejujuran (sidq), dan kerelaan antara pihak-pihak yang terlibat (taradhi). Dalam konteks masyarakat Muslim Indonesia yang semakin peduli terhadap kehalalan transaksi keuangan, pelanggaran terhadap prinsip syariah berpotensi menurunkan kepercayaan publik terhadap lembaga keuangan syariah secara keseluruhan (Saputra, 2023). Oleh karena itu, kajian yang mendalam mengenai implementasi akad ijarah multijasa menjadi sangat relevan untuk dilakukan.

Sayangnya, studi yang mengangkat tema ini dengan pendekatan kualitatif masih sangat terbatas. Sebagian besar riset sebelumnya cenderung menitikberatkan pada dimensi hukum atau teknis operasional, sementara pemaknaan subyektif pelaku, dinamika interaksi sosial dalam penyusunan akad, serta proses negosiasi antar pihak belum banyak disoroti. Padahal, pendekatan kualitatif dibutuhkan untuk menggali secara lebih komprehensif realitas sosial, pemaknaan atas norma-norma syariah, serta adaptasi terhadap konteks lokal dalam pelaksanaan akad (Cahyaningtias, 2024).

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis kualitatif terhadap praktik akad ijarah multijasa dalam sistem keuangan syariah di Indonesia. Fokus utama diarahkan pada hubungan sosial antara institusi keuangan dan nasabah dalam proses perumusan dan implementasi akad, termasuk persepsi, interpretasi nilai syariah, serta strategi adaptasi terhadap regulasi. Dengan menggunakan pendekatan fenomenologis, penelitian ini akan mengeksplorasi pengalaman pelaku secara mendalam dalam menjalankan kontrak berbasis jasa non-fisik.

Secara akademik, studi ini diharapkan dapat memperkaya diskursus tentang akad dalam keuangan syariah dengan pendekatan sosial-kultural yang lebih kontekstual, melampaui pendekatan legalistik yang selama ini dominan. Dari sisi praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan masukan konstruktif bagi perusahaan keuangan syariah dalam merancang produk multijasa yang lebih adil, transparan, serta berlandaskan pada nilai-nilai maqashid syariah. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengisi celah literatur yang ada, tetapi juga memberikan kontribusi strategis dalam memperkuat praktik keuangan syariah di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian kualitatif digunakan dalam penelitian ini dengan pendekatan studi kasus, penelitian kualitatif dipilih karena memberikan peluang bagi peneliti untuk mengkaji secara mendalam penerapan akad ijarah multijasa di lembaga keuangan syariah tertentu dalam kondisi aktual dan kontekstual. Studi kasus memberikan ruang untuk menelaah secara komprehensif berbagai aspek yang terlibat dalam implementasi akad, seperti proses, pelaku, struktur kelembagaan, serta nilai-nilai yang mendasarinya (Yin, 2018). Pendekatan ini tidak hanya berfokus pada hasil akhir, tetapi juga memperhatikan dinamika sosial dan prosedural yang terjadi sepanjang perumusan dan pelaksanaan akad. Studi oleh Arifin dan Sultoni (Arifin & Sultoni, 2024). Menunjukkan bahwa studi kasus merupakan metode yang tepat dalam mengungkap praktik kontraktual yang dipengaruhi oleh norma syariah, ketentuan hukum, dan budaya setempat.

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan beberapa cara/metode, yaitu studi terhadap akad, regulasi dan observasi langsung terhadap kegiatan kontraktual di lapangan; serta telaah dokumen, termasuk regulasi seperti Fatwa DSN-MUI dan dokumen produk pembiayaan dari lembaga yang menjadi objek penelitian. Peneliti juga melakukan studi pustaka atas referensi akademik dan ketentuan dalam perbankan syariah. Validitas data dijaga melalui penerapan triangulasi metode dan sumber, yaitu dengan membandingkan temuan dari berbagai teknik dan jenis data yang dikumpulkan.

Data yang telah diseleksi selanjutnya disajikan dalam bentuk deskripsi. Tahap akhir adalah verifikasi, yakni proses mengaitkan hasil temuan dengan teori yang relevan serta studi sebelumnya. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman menyeluruh mengenai struktur dan dinamika penerapan akad ijarah multijasa di lembaga keuangan syariah yang diteliti

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akad/Kontrak Keuangan Syariah

Menurut pandangan penulis, istilah "kontrak" dapat disamakan dengan "perjanjian", yakni Peristiwa hukum di mana satu pihak berjanji kepada pihak lainnya, atau satu sama lain sama-sama menyepakati/berjanji untuk melakukan sesuatu tindakan (Subekti, 1996). Dalam

KUH Perdata, Pasal 1233 menyatakan bahwa perikatan dapat timbul karena adanya persetujuan atau ketentuan dalam peraturan. Sementara itu, Pasal 1313 menjelaskan bahwa persetujuan adalah Perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak atau lebih untuk mengikatkan diri kepada pihak lainnya.

Dalam perspektif Islam, istilah "kontrak" merujuk pada akad, (Hulaify, 2019), yang awal mulanya dari bahasa Arab memiliki arti pertalian, baik secara lahiriah maupun batiniah. Secara terminologis, akad dipahami sebagai komitmen bersama antara dua pihak atau lebih, yang dinyatakan secara lisan, tulisan, maupun isyarat, serta memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk dilaksanakan (Yulianti, 2008). Dalam hukum Islam, tidak terdapat perbedaan antara istilah kontrak dan perjanjian, keduanya merujuk pada konsep akad.

Baik dalam hukum perdata maupun dalam hukum Islam, terdapat kesamaan pandangan mengenai kontrak atau perjanjian, yaitu sebagai suatu kesepakatan antara dua pihak untuk saling mengikatkan diri dalam pelaksanaan prestasi tertentu (Hapsari, 2014).

Sementara itu, keuangan atau ekonomi Islam diartikan sebagai kegiatan atau usaha yang dijalankan oleh perorangan, perkumpulan baik berbadan hukum ataupun tidak untuk menjalankan suatu kegiatan bersifat kebutuhan hidup yang berasaskan pada prinsip Islam (Mardani, 2011). Dalam pasal 1 UU Perbankan Syariah Ayat 12, menjelaskan bahwa prinsip syariah merupakan prinsip hukum Islam yang diterapkan dalam aktivitas perbankan, berdasarkan fatwa yang ditetapkan oleh lembaga berwenang dalam bidang syariah. Dalam hal ini, titik tekan dari pengertian tersebut terletak pada penerapan hukum Islam.

Berdasarkan penjabaran di atas, kontrak dalam konteks keuangan atau ekonomi syariah dapat dipahami sebagai suatu bentuk kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang mengikat diri secara hukum berdasarkan prinsip-prinsip Islam, seperti Al-Qur'an, Hadis, dan sumber hukum Islam lainnya dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup, baik yang bersifat komersial (menghasilkan keuntungan) maupun non-komersial (tidak menghasilkan keuntungan), secara langsung maupun tidak langsung.

Dalam pelaksanaan kontrak keuangan syariah, terdapat sejumlah prinsip hukum Islam yang harus diperhatikan. Prinsip atau asas dimaknai sebagai dasar atau landasan berpikir dan bertindak yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Beberapa asas penting yang menjadi fondasi dalam kontrak ekonomi syariah antara lain asas *ihiyari*, *amanah*, (*ikhthyati*), konsistensi (*luzum*), kesetaraan (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*taisir*), itikad baik, dan sesuatu yang halal (Mahkamah Agung, 2008). Asas-asas ini bagian dari karakteristik yang membedakan kontrak keuangan syariah dari kontrak dalam sistem keuangan konvensional. Prinsip fundamental yang tidak dapat dipisahkan dan menjadi pijakan utama dalam pelaksanaannya tersebut, antara lain:

1. Pelarangan Terhadap Riba

Riba secara tegas dilarang dalam ajaran Islam karena dapat menyebabkan ketidakadilan sosial. Praktik riba cenderung memperlebar jurang antara pemilik modal dengan pelaku kerja, di mana pihak pemilik modal akan terus memperoleh keuntungan tanpa mempertimbangkan kondisi pihak peminjam. Hal ini dapat memicu konflik dan permusuhan, sebab *si pemberi* pinjaman cenderung abai terhadap kesulitan yang dihadapi oleh *si peminjam*. Dalam esensinya, riba dianggap sebagai bentuk pengambilan hak orang lain secara tidak sah, karena pada dasarnya uang tidak seharusnya menghasilkan uang tanpa adanya proses produktif (Sudarsono, 2015).

2. Kewajiban untuk menggunakan barang atau objek yang halal (legal dan sah secara hukum)

Dalam transaksi ekonomi syariah, objek yang diperjualbelikan atau dijadikan dasar transaksi harus bersifat halal, baik dari sisi substansi maupun proses perolehannya (Herlina et al., 2023). Halal dalam konteks ini mencakup keabsahan hukum dan kesesuaian dengan prinsip-prinsip Islam. Barang atau jasa yang digunakan dalam transaksi wajib melalui tahapan yang sah secara hukum dan syariat, sehingga membawa keberkahan bagi semua pihak yang terlibat, baik dalam jangka pendek maupun panjang.

3. Menjauhi unsur maysir (perjudian) dan bebas dari gharar (ketidakjelasan atau spekulasi berlebihan)

Islam melarang praktik maysir, yakni bentuk permainan atau aktivitas yang berorientasi pada untung-untungan tanpa usaha nyata, sebagaimana tercantum secara eksplisit dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 90–91. lafad *maysir* sendiri asalnya dari kata *yusr*, yang berarti kemudahan atau keberuntungan yang diperoleh tanpa kerja keras. Praktik ini termasuk dalam kategori judi yang dilarang karena merugikan salah satu pihak. Selain itu, sistem ekonomi syariah juga menghindari unsur *gharar*, yaitu ketidakpastian atau spekulasi berlebihan dalam transaksi. Dalam praktik jual beli, *gharar* merujuk pada kondisi di mana informasi mengenai objek transaksi tidak jelas atau tidak pasti, yang dapat menyebabkan kerugian. Namun demikian, Islam masih memberikan toleransi terhadap unsur ketidakjelasan dalam keadaan darurat yang tidak dapat dihindari (Karim, 2015).

Berdasarkan ketiga prinsip utama dalam sistem ekonomi syariah, maka lahirlah sejumlah asas fundamental yang wajib terkandung dalam setiap pelaksanaan akad atau kontrak berbasis syariah. Penjabaran asas-asas tersebut dalam akad keuangan islam adalah sebagai berikut:

- a. Asas sukarela, yaitu setiap kontrak dilaksanakan berdasarkan kehendak bebas dari para pihak yang terlibat, tanpa adanya unsur paksaan, tekanan, atau intimidasi dari pihak mana pun. Keberadaan *ijab* dan *qabul* serta penandatanganan kontrak menjadi bukti konkret adanya kesepakatan sukarela, di mana kedua belah pihak menyepakati untuk menunaikan hak dan kewajiban setiap para pihak sesuai isi kontrak.
- b. Asas amanah, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dijalankan sesuai kesepakatan yang telah disetujui bersama. Para pihak berkewajiban menjaga kepercayaan dan menghindari pelanggaran atau wanprestasi dalam pelaksanaannya.
- c. Asas kehati-hatian (*ikhtiyati*), yakni setiap akad harus dibuat dengan pertimbangan yang rasional dan dilaksanakan secara teliti serta akurat. Prinsip kehati-hatian ini juga menjadi kewajiban bagi bank atau non bank dalam melaksanakan aktivitas usahanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 35 (UU No 10 Tahun 2008, n.d.).
- d. Asas *luzum* (ketetapan), yaitu kontrak diterapkan dengan tujuan yang sangat jelas dan dikalkulasikan secara matang, guna menghindari praktik spekulasi yang menyerupai *maysir* atau perjudian.
- e. Asas saling menguntungkan, di mana kontrak disusun untuk memenuhi kepentingan semua pihak yang terlibat, sehingga menghindarkan adanya praktik manipulasi atau kerugian sepihak.
- f. Asas kesetaraan (*taswiyah*), menekankan bahwa para pihak dalam akad memiliki posisi hukum yang setara serta hak dan kewajiban yang seimbang. Kesetaraan ini menciptakan

rasa keadilan yang proporsional. Dalam perspektif Al-Qur'an, keadilan mencakup empat makna: pertama, keadilan sebagai kesamaan (*al-musawah*); kedua, sebagai keseimbangan (*al-mizan*); ketiga, sebagai bentuk perlindungan hak perorangan dengan memberikannya kepada yang berhak; dan keempat, keadilan sebagai atribut ketuhanan yang menjaga kelangsungan eksistensi makhluk (A. A. Hakim, 2011).

- g. Asas transparansi, yang berarti setiap akad harus dilaksanakan secara terbuka dan disertai dengan pertanggungjawaban dari kedua belah pihak atas isi dan pelaksanaan kontrak.
- h. Asas kemampuan, menunjukkan bahwa kontrak dibuat berdasarkan kapasitas dan kesanggupan para pihak, agar tidak menimbulkan beban yang tidak proporsional atau memberatkan.
- i. Asas kemudahan (*taisir*), yaitu akad dilaksanakan dengan cara yang mempermudah masing-masing pihak dalam memenuhi kesepakatan, tanpa hambatan yang menyulitkan pelaksanaan akad tersebut.
- j. Asas itikad baik, di mana setiap kontrak harus didasarkan pada niat untuk menciptakan kemaslahatan bersama, tanpa mengandung unsur penipuan, jebakan, atau bentuk perbuatan tercela lainnya.
- k. Asas legalitas atau sebab yang halal, yang mengharuskan objek akad tidak bertentangan dengan syar'i, dan bebas dari unsur keharaman.

Kesebelas asas ini merupakan karakteristik khas dalam akad keuangan Islam (Abdurohman, 2020). Bahwa dalam setiap bentuk transaksi, tidak boleh melibatkan objek yang haram atau bertentangan dengan syariat (Kholis & Mu'allim, 2018). Sebaliknya, akad harus dilandasi oleh prinsip halal, memberikan kemanfaatan untuk para pihak, serta bebas dari unsur riba.

Ijarah Multijasa (Pembiayaan Multijasa)

Istilah *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-'iwadh* atau pengganti. Dalam pandangan syar'i, *al-ijarah* merujuk pada suatu bentuk akad yang dilakukan guna memperoleh manfaat dari suatu objek melalui pembayaran kompensasi. Akad ini tidak mencakup pemindahan kepemilikan atas barang tersebut, melainkan hanya memberikan hak guna atau penggunaan terhadap barang atau jasa tertentu (Santoso & Anik, 2015).

Sementara itu, akad *ijarah multijasa* merupakan varian dari kontrak dalam sistem keuangan syariah yang digunakan secara khusus untuk penyewaan jasa tanpa adanya pengalihan hak milik atas sesuatu atau alat yang digunakan dalam layanan tersebut (Sukmaningrum & Yazid, 2022). Dalam kerangka fikih muamalah, jenis akad ini diklasifikasikan sebagai *'uqud al-mu'awadhat*, yakni kontrak timbal balik antara dua pihak yang saling memberikan imbalan yang setara.

Fatwa (DSN-MUI) No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 menjelaskan bahwa *ijarah multijasa* adalah bentuk akad antara pihak penyedia jasa (*mu'jir*) dan penerima jasa (*musta'jir*) yang bertujuan untuk memperoleh layanan tertentu seperti pendidikan, kesehatan, hingga penyelenggaraan ibadah haji atau umroh.

Fatwa tersebut juga menekankan pentingnya kejelasan atas objek jasa, transparansi dalam penentuan biaya, serta kesepakatan yang dibangun atas dasar kerelaan bersama (*taradhi*), dan bebas dari unsur riba, *gharar* (ketidakpastian), maupun *maysir* (perjudian). Lembaga keuangan syariah dapat menerapkan akad ini untuk berbagai jenis layanan jasa, seperti di

bidang pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, maupun pariwisata (Kasanah & Mustaqim, 2020).

Dalam ranah sosial, *ijarah multijasa* memiliki nilai strategis karena menjawab kebutuhan masyarakat kontemporer akan layanan yang berbasis prinsip syariah. Tidak sedikit dari BMT atau koperasi syariah yang memanfaatkan akad ini untuk memberikan pembiayaan jasa, misalnya dalam bentuk biaya pendidikan atau kebutuhan acara pernikahan (Rabbani et al., 2024).

Selain itu, faktor budaya lokal juga memengaruhi pelaksanaan akad. Tingginya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah menyebabkan nasabah sering kali bersikap pasif dan enggan menyoal isi kontrak. Hal ini sejalan dengan temuan Annisa Desviana dan Rayyan Firdaus (2024) yang menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap akad syariah cenderung bersifat formalistik dan simbolik, bukan substantif (Desviana & Firdaus, 2024). Konsekuensinya, posisi tawar nasabah menjadi lemah dan akad tidak berjalan secara sejajar sebagaimana mestinya menurut prinsip *taradhi*. Meski demikian, pelaksanaan akad tetap harus memenuhi unsur-unsur syarat dan rukun yang ditetapkan dalam syariah.

Salah satu contoh implementasi yang sesuai dengan ketentuan tersebut dapat ditemukan pada pembiayaan multijasa di Bank CIMB Niaga Syariah. Dalam studi kasus yang dilakukan oleh “Nur Lailatul Fatmawati dan Rifqi Muhammad”, disebutkan bahwa akad yang digunakan di bank tersebut adalah *kafalah*, di mana pihak bank menjamin kepada lembaga yang bersangkutan atas kebutuhan pendidikan nasabah. Adapun penetapan *ujrah* di sana dilakukan dengan menggunakan persentase, bukan nominal tetap, dan telah tercantum dalam akad secara jelas, sehingga pelaksanaannya sejalan dengan ketentuan Fatwa DSN Tentang Pembiayaan Multijasa (Fatmawati & Muhammad, 2020).

Dalam praktik di BMT Al Falah Cirebon berdasarkan beberapa syarat dan rukun serta asas yang harus ada dalam praktik hukum ekonomi islam. Rukun dan syarat dalam akad *ijarah multijasa* di BMT Al Falah tertuang dalam akad sebelum pasal 1 yang menjelaskan para pihak sebagai bagian dari rukun akad (Aqidain), terdapat juga tujuan dari akad itu sendiri yang termuat dalam pasal 2 ayat 1 sebagai obyek akad (BMT Al Falah, 2025a).

Adapun rukun akad *ijarah* meliputi:

1. Pihak yang berakad, yaitu *mustajir* (penyewa) sebagai pihak yang menggunakan jasa, dan *mu'jir* atau *muajir* (pemilik) sebagai pihak penyedia layanan atau barang yang disewakan.
2. Objek akad, meliputi *ma'jur* (barang/jasa yang disewakan) dan *ujrah* (nilai sewa/upah).
3. Sighat (pernyataan ijab dan qabul), sebagai bentuk ekspresi kesepakatan kedua belah pihak.

Sedangkan syarat sahnya akad *ijarah* yang harus dipenuhi menurut hukum Islam yakni:

1. Jasa atau manfaat dari aset yang disewakan harus spesifik dan diketahui secara jelas oleh para pihak.
2. Kepemilikan barang tetap berada pada pihak penyewa, juga bertanggung jawab atas perawatan barang tersebut. Dengan demikian, barang tersebut harus benar-benar bisa memberikan manfaat kepada penyewa.
3. *Ijarah* akan berakhir secara otomatis ketika objek (aset) sudah tidak dapat digunakan.

Barang atau jasa yang disewa harus memberikan manfaat nyata kepada penyewa. Bahkan apabila barang mengalami kerusakan selama periode kontrak, akad masih tetap dianggap sah (Ascarya, 2007).

Kemudian, selain keterangan para pihak termuat dalam akad, dijelaskan juga berkaitan dengan pembayaran ujroh yang harus dibayarkan oleh anggota kepada BMT disebutkan dengan bentuk nominal bukan persentase, hal ini terdapat dalam akad ijarah multijasa BMT Al-Falah Cirebon

Pasal 3

Jangka Waktu dan Biaya-Biaya

1. "Pihak pertama dan Pihak Kedua sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa biaya penyewa manfaat atau jasa sebesar Rp. 20.000.000 (*dua puluh juta rupiah*) untuk jangka waktu pemanfaatan jasa (sewa-menyewa) atas penyewaan manfaat atau jasa selama 3 bulan, terhitung sejak penandatanganan Akad ini oleh kedua belah pihak sampai dengan tanggal 17 september 2025"
2. Ujroh atau biaya sewa jasa sebesar Rp. 1.764.000
3. "Pihak kedua dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan akad ini, antara lain biaya administrasi dan lain-lain sebesar Rp. 231.962 (*dua ratus tiga puluh satu Sembilan ratus enam puluh dua rupiah*)" (BMT Al Falah, 2025a).

Secara umum, mekanisme pembiayaan multijasa yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah adalah dengan terlebih dahulu "membeli" manfaat jasa dari pihak penyedia jasa, kemudian nasabah membayar kompensasi atas manfaat tersebut dalam bentuk *ujrah*, baik secara cicilan maupun pelunasan langsung, sesuai dengan kesepakatan dalam akad awal (Afrelian, 2021). Dalam hal ini, objek yang menjadi dasar sewa adalah manfaat dari jasa atau tenaga manusia, yang diberikan imbalan dalam bentuk *ujrah*. Praktik yang terjadi di BMT Al Falah dalam Akad ijarah Multijasa, BMT tidak melakukan pembelian terhadap manfaat jasa pihak lain, namun menanggung kewajiban pihak kedua dalam hal ini anggota, sehingga dikenakan jasa atau *ujroh* atas tanggungan tersebut sebagaimana nominal yang disebut dalam akad.

Menurut Solihah (Solihah, 2014), dalam praktiknya, penetapan *ujrah* seharusnya dilakukan saat akad disepakati dan disampaikan dalam bentuk persentase, bukan nominal tetap. Hal ini dikerjakan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak secara suka rela dan tanpa paksaan. Selain itu, pemberian *ujrah* harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta merujuk pada standar penetapan biaya yang berlaku.

Produk pembiayaan multijasa yang ditawarkan oleh BMT telah memperoleh landasan hukum melalui Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Multijasa. Dalam fatwa tersebut, diatur sejumlah ketentuan pokok, yaitu: (1) Pembiayaan multijasa diperbolehkan (jaiz) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*; (2) lembaga harus mengikuti ketentuan sesuai fatwa ijarah jika digunakan akad ijarah; (3) Jika menggunakan akad *kafalah*, maka seluruh ketentuan dalam fatwa *kafalah* juga wajib diikuti; (4) Dalam kedua jenis akad tersebut, LKS diperbolehkan menerima fee berupa *ujrah* atau biaya jasa; (5) Besarnya upah atau biaya harus ditentukan sejak awal dalam bentuk nominal tetap, (DSN-MUI, 2004).

Selain berkaitan dengan ujroh, dalam akad harus ada tujuan penggunaan, di dalam akad tersebut tujuan penggunaan yakni untuk pembayaran kerja, sehingga yang akan membayarkan adalah Anggota dari BMT itu sendiri. Disisi lain pihak Lembaga (BMT Al Falah) tidak bisa membayarkan langsung kepada pihak ketiga (yang menerima upah kerja), oleh karenanya BMT mewakilkan kepada Anggota untuk membayarkannya, sehingga terjadilah akad wakalah antara

kedua belah pihak. Jadi dalam proses akad ijarah multijasa terdapat juga akad wakalah, namun kedua akad tersebut dipisah baik dari sisi akad maupun waktunya.

Akad wakalah diberikan tenggang waktu oleh BMT kepada anggota selama 3 (tiga) hari, jika lebih dari itu, maka tidak akan terjadi akad ijarah multijasa. Oleh karenanya anggota harus melakukan kewajibannya sebagai wakil dari BMT, kemudian akad selanjutnya yaitu akad ijarah multijasa, hal ini terutang dalam penjelasan akad wakalah

“kedua belah pihak telah sepakat bahwa jangka waktu berlakunya akad wakalah selama 3 hari, terhitung dari ditandatanganinya akad wakalah ini, pihak II harus telah menyelesaikan semua kewajibannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan akad wakalah ini.”(BMT Al Falah, 2025b).

Secara umum akad ijarah multijasa yang ada dalam draf akad di BMT Al Falah secara umum sudah memenuhi apa yang seharusnya dalam fatwa DSN-MUI No 44 tahun 2004 Tentang Pembiayaan Multijasa. Bahwa jika Lembaga melakukan pembiayaan multijasa opsi akad yang digunakan ialah ijarah atau kafalah, jika ijarah maka berlaku aturan fatwa berkaitan dengan fatwa Ijarah begitupun sebaliknya jika kafalah maka berlaku akad kafalah. BMT Al Falah melakukan dengan akad ijarah, dan segala bentuk ujroh ditentukan diawal akad dalam bentuk nominal.

Bagian penyelesaian perselisihan dalam pasal 11 ayat 2 *“mengenai akad Kerjasama dengan segala akibatnya dan pelaksanaannya, para pihak sepakat memilih tempat kediaman hukumnya yang tetap dan tidak berubah di kantor Pengadilan Agama Kabupaten Cirebon”*. Sudah sesuai dengan regulasi yang ada di Indonesia yakni Pengadilan Agama untuk ekonomi islam. Peradilan Agama adalah salah satu lembaga peradilan yang menjalankan kekuasaan kehakiman untuk menegakkan hukum dan keadilan bagi masyarakat pencari keadilan dalam perkara-perkara tertentu antar sesama Muslim, meliputi bidang munakahat, mawaris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, sedekah, serta ekonomi Islam (Hernawan & Abdurohman, 2022).

Dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama Kewenangan Pengadilan di lingkungan Peradilan Agama diperluas, hal ini sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan hukum masyarakat, khususnya masyarakat muslim. Perluasan tersebut diantaranya ialah Ekonomi Islam (I. Al Hakim, 2014).

KESIMPULAN

Kesimpulan dalam penelitian ini memberikan gambaran mendalam mengenai akad atau kontrak dalam keuangan syariah, dengan titik fokus pada implementasi akad ijarah multijasa sebagai bentuk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, khususnya sebagaimana diterapkan di BMT Al Falah Cirebon. Temuan penelitian menunjukkan bahwa akad dalam keuangan syariah sesuai dengan fatwa DSN-MUI serta regulasi yang lain dan bukan sekadar kontrak legal-formal, melainkan juga merupakan kesepakatan yang erat dengan nilai-nilai etika, moral, dan spiritual, yang didasarkan pada prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, keterbukaan, kerelaan, dan kehalalan objek akad.

Ijarah multijasa terbukti menjadi alternatif pembiayaan yang efektif untuk menjawab kebutuhan layanan jasa masyarakat modern secara syariah, dengan tetap menjaga prinsip keadilan serta menghindari unsur yang dilarang seperti riba, perjudian (maysir), dan ketidakjelasan (gharar). Praktik pembiayaan di BMT Al Falah mencerminkan kepatuhan terhadap Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004, khususnya dalam hal penetapan ujah yang bersifat tetap dan

penerapan akad wakalah sebagai bagian dari mekanisme pembiayaan. Pemilihan pengadilan agama sebagai lembaga penyelesaian sengketa memperkuat posisi hukum ekonomi syariah dalam sistem hukum nasional

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurohman, D. (2020). Kontrak/Akad Dalam Keuangan Syariah. *Ecobankers: Journal of Economy and Banking*, 1(1), 39–58.
- Afrelian, M. I. (2021). Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa Dalam Hukum Islam. *Al-Wathan: Jurnal Ilmu Syariah*, 2(1), 103–112.
- Al Hakim, I. (2014). Penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama. *Pandecta Research Law Journal*, 9(2), 273–291.
- Al Murtaqi, M. R. (2025). Analisis Kesesuaian Akad dalam Praktik Pembiayaan BMT terhadap Prinsip Hukum Islam. *Genius: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 2(01), 29–40.
- Arifin, R., & Sultoni, H. (2024). Analisis Pembiayaan Akad Ijarah Multijasa Perspektif Ekonomi Islam. *Musyarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)*, 4(1), 16–25.
- Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Syariah*.
- Azka, R., Amelia, R., Latifah, S., 'izzati H. M., Jaenudin, J., & Hidayat, A. A. (2024). Kepatuhan Syariah Dalam Produk Multijasa Safe Deposit Box Di Bank Syariah Indonesia Kc Asia Afrika Kota Bandung. *Hakam : Jurnal Kajian Hukum Islam Dan Hukum Ekonomi Islam*, 8(2). <https://doi.org/10.33650/jhi.v8i2.9833>
- BMT Al Falah. (2025a). *Akad Pembiayaan Ijarah Multijasa No: 00103/10/33/AF/VI/25*.
- BMT Al Falah. (2025b). *Akad Wakalah No 00103/10.33/AF/VI/25*.
- Cahyaningtias, I. (2024). *Implementasi Akad Ijarah Multijasa Pada Koperasi Karyawan Syariah Insan Sejahtera Kediri Ditinjau Dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*. IAIN Kediri.
- Desviana, A., & Firdaus, R. (2024). Peningkatan Pemahaman Masyarakat Melalui Edukasi Akad Dalam Kehidupan Sehari-Hari. *Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara*, 1(5), 8883–8893.
- DSN-MUI, F. (2004). *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa*.
- Farid, A. (2015). Pembiayaan ijarah multijasa pada jasa keuangan di KSU Syariah Usaha Mulia Probolinggo. *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam*, 4(2), 189–200.
- Fatmawati, N. L., & Muhammad, R. (2020). Implementasi Akad Ijarah Multijasa Sektor Pendidikan: Studi Kasus Bank CIMB Niaga Syariah. *Jurnal Ekonomi Islam*, 11(2), 187–204.

- Hakim, A. A. (2011). *Fiqih Perbankan Syariah: Transformasi Fiqih Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang-Undangan*,.
- Hapsari, D. R. I. (2014). *Kontrak Dalam Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Suatu Kajian Dalam Perspektif Asas–Asas Hukum)*. Sebelas Maret University.
- Herlina, H., Ningsih, L. A., & Sari, N. (2023). Kehalalan Transaksi Online Shop Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, 3(2), 431–444.
- Hernawan, F., & Abdurohman, D. (2022). *Norma Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah di Indonesia*.
- Hulaify, A. (2019). Asas-Asas Kontrak (Akad) Dalam Hukum Syari'ah. *At-Tadbir: Jurnal Ilmiah Manajemen*, 3(1).
- Karim, A. (2015). *Riba, Gharar Dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah Analisis Fikih & Ekonomi*. Raja Grafindo Persada.
- Kasanah, N., & Mustaqim, M. (2020). Relevansi Fatwa DSN-MUI pada Praktik Akad Ijarah Pembiayaan Multijasa. *ISLAMICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam*, 11(1).
- Kholis, N., & Mu'allim, A. (2018). *Transaksi dalam Ekonomi Islam*. Program Pascasarjana dan Penerbit Quantum Madani.
- Lestari, M. A., Azizah, S. N., & Inayati, N. I. (2023). Analisis Kepatuhan Syariah Dalam Produk Simpanan Dan Pembiayaan Pada Bmt Khonsa. *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 14(1), 1–11.
- Mahkamah Agung. (2008). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.
- Mardani. (2011). *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Refika Aditama.
- Murdadi, B. (2016). Menguji Kesyariahan Akad Wadiah Pada Produk Bank Syariah. *Value Added: Majalah Ekonomi Dan Bisnis*, 12(1).
- Rabbani, R. A., Nurlaela, S., Rohmah, T. N., Rofik, H., & Sutanto, H. (2024). Fikih Lembaga Keuangan Mikro Syariah. *Gunung Djati Conference Series*, 42, 473–482.
- Rohmah, Z. F., Arta, A., Huda, Q., & Nurrohman, D. (2024). Peran regulasi sebagai landasan hukum bagi pertumbuhan lembaga keuangan syariah di Indonesia: Peluang dan tantangan. *Maro: Jurnal Ekonomi Syariah Dan Bisnis*, 7(1), 1–13.
- Samsudin, A. R., Mukhlas, O. S., & Rusyana, A. Y. (2024). Prospek Masa Depan Dual Banking System Dalam Konteks Globalisasi Ekonomi Syariah. *Eco-Iqtishodi: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 6(1), 59–78.
- Santoso, H., & Anik, A. (2015). Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 1(02).
- Saputra, E. (2023). Mitigasi risiko kepatuhan bank syariah terhadap prinsip syariah. *AL-*

Solihah, A. M. (2014). Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam. *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 6(1).

Subekti. (1996). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.

Sudarsono, H. (2015). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*. Ekonisia.

Sukmaningrum, D. A. S., & Yazid, M. (2022). Analisis akad ijarah dalam praktik produk pembiayaan lembaga keuangan di Indonesia. *Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance*, 3(2), 81–97.

UU No 10 Tahun 2008. (n.d.). *Undang-Undang No 10 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications* (Vol. 6). Sage Thousand Oaks, CA.

Yulianti, R. T. (2008). Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah. *La_Riba*, 2(1), 91–107.