

## BAB IV

### IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* PADA PEMBIAYAAN BUMDES

#### A. Implementasi Akad *Ijarah* pada Pembiayaan BUMDes Mulya Bersama di Desa Rotan Mulya Kabupaten Ogan Komering Ilir

Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Mulya Bersama di Desa Rotan Mulya merupakan salah satu badan usaha yang mengelola potensi desa dengan tujuan untuk meningkatkan ekonomi masyarakat desa. Pendirian Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) dimaksudkan sebagai upaya menampung seluruh kegiatan di bidang ekonomi dan/atau pelayanan umum yang dikelola oleh desa atau kerja sama antar desa. BUMDes dalam menjalankan kegiatannya akan berhubungan dengan pihak lain. Maka dari itu, transaksi antara BUMDes dan pihak lain harus memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hak dan kewajiban dalam transaksi ekonomi diperlukan agar semua pihak yang terkait dapat memperoleh apa yang diinginkan, dan tidak ada pihak yang dirugikan.

Robiatul Adawiyah menyatakan bahwa tujuan dari pendirian BUMDes ini ditentukan pada saat awal, dengan tujuan yaitu meningkatkan perekonomian masyarakat dan mensejahterakan masyarakat. Pengelolaan lebih dipusatkan pada aturan atau pedoman yang berlaku, diharapkan dengan adanya kesesuaian tersebut dapat membuat BUMDes mencapai tujuannya. Selain itu adanya BUMDes ini dinilai juga membawa keuntungan dan manfaat kepada masyarakat sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak

Suryono selaku warga desa. Hal tersebut menunjukkan adanya aspek norma sosial dimana sebuah kegiatan dapat membawa keuntungan. BUMDes juga lebih mengutamakan kepentingan masyarakat daripada mencari keuntungan sehingga masyarakat dapat merasakan manfaat adanya BUMDes. Kepentingan masyarakat ini juga merupakan aspek modal sosial yang berupa aspek timbal balik (*proactivity*).<sup>59</sup>

Peran Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Mulya Bersama sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa BUMDes ini dapat membantu perekonomian masyarakat melalui salah satunya produk pembiayaan dengan akad *Ijarah*. Produk pembiayaan yang dikelola BUMDes Mulya Bersama ini sebagaimana yang dianjurkan dalam agama Islam, karena mengelola potensi yang ada di desa untuk kesejahteraan masyarakat bukan untuk segelintir golongan saja. Hal ini sebagaimana terkandung dalam surat An-Nahl ayat 71 :

وَاللَّهُ فَضَّلَ بَعْضَكُمْ عَلَى بَعْضٍ فِي الرِّزْقِ فَمَا الَّذِينَ فُضِّلُوا بِرَادِي رِزْقِهِمْ عَلَى مَا مَلَكَتْ أَيْمَانُهُمْ فَهُمْ فِيهِ سَوَاءٌ أَفَبِنِعْمَةِ اللَّهِ يَجْحَدُونَ

Artinya:

“Dan Allah melebihkan sebahagian kamu dari sebagian yang lain dalam hal rezeki, tetapi orang-orang yang dilebihkan (rezekinya itu) tidak mau memberikan rezeki mereka kepada budak-budak yang mereka miliki, agar mereka sama (merasakan) rezeki itu. Maka mengapa mereka mengingkari nikmat Allah”.

<sup>59</sup> Robiatul Adawiyah, *Strategi Pengembangan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Berbasis Aspek Modal Sosial (Studi pada BUMDes Surya Sejahtera, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo)*, (Surabaya: Universitas Airlangga), Jurnal diakses di Kebijakan dan Manajemen Publik Vol. 6 No. 3 September-Desember 2018, hlm. 1-15

Ayat di atas menyatakan bahwa kepemilikan manusia bukanlah kepemilikan mutlak, tetapi kepemilikan relatif. Di dalam sistem ekonomi Islam dapat dicermati bahwa nilai-nilai instrumental yang harus ditegakkan dan dilaksanakan serta sangat berpengaruh pada tingkah laku ekonomi manusia dan masyarakat serta pembangunan ekonomi umumnya.

Imam an-Nawawi dalam kitab *Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab* berpendapat bahwa:<sup>60</sup>

يَجُوزُ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ الْمِيَاخَةِ وَلِأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَى  
الْمَنَافِعِ كَالْحَاجَةِ إِلَى الْأَعْيَانِ, فَلَمَّا جَازَ عَقْدُ الْبَيْعِ عَلَى  
الْأَعْيَانِ وَجِبَ أَنْ يَجُوزَ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ

Artinya:

“Boleh melakukan akad *Ijarah* (sewa-menyewa) atas manfaat yang dibolehkan...karena keperluan terhadap manfaat sama dengan keperluan terhadap benda. Oleh karena akad jual beli atas benda dibolehkan, maka sudah seharusnya boleh pula akad *Ijarah* atas manfaat.”

*Ijarah* yang dilakukan BUMDes Mulya Bersama memang tidak sama persis dengan definisi *Ijarah* yang dikenal dalam fiqh muamalat secara kontekstual. Dalam kitab fiqh dijelaskan bahwa *Ijarah* adalah suatu jenis perikatan atau perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

<sup>60</sup> Imam an-Nawawi, *Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2015), hlm. 394

Berikut merupakan mekanisme yang diterapkan oleh BUMDes Mulya Bersama dalam melayani pengajuan pembiayaan *Ijarah* oleh nasabah.

1. Syarat-syarat pengajuan pembiayaan

Persyaratan pengajuan merupakan hal penting untuk mendapatkan pembiayaan. Persyaratan yang dimaksud adalah semua hal yang harus dipenuhi dan menjadi dasar bagi BUMDes Mulya Bersama dalam memberikan suatu nilai layak atau tidaknya permohonan pembiayaan calon nasabah. Penilaian tersebut dinilai dari lengkap atau tidaknya syarat yang diajukan, apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka akan berakibat permohonan yang diajukan nasabah akan ditolak dengan BUMDes tersebut. Maka syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sebelum mengajukan pembiayaan di BUMDes Mulya Bersama, antara lain sebagai berikut:

- a. Mengisi formulir yang disediakan
- b. Melampirkan fotocopy KTP Suami istri/fotocopy orang tua bila masih lajang
- c. Melampirkan fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- d. Melampirkan fotocopy jaminan (BPKB milik sendiri, sertifikat Hak milik dan SPPT PBB-nya, Ijasah (Hanya untuk biaya pendidikan).
- e. Persetujuan potong gaji dari bendahara, bila angsuran dengan cara potong gaji
- f. Persyaratan lain bila dianggap perlu

- g. Bersedia disurvei dan BUMDes Mulya Bersama berhak menolak permohonan pembiayaan tanpa memberikan alasan
2. Prosedur pengajuan pembiayaan
    - a. Nasabah melengkapi Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) yang didapat dari *costumer* servis, melampirkan identitas diri dan Surat Pernyataan Agunan (SPA). Agunan dapat berupa BPKB, Sertifikat Tanah, atau dokumen lainnya yang disetujui oleh BUMDes Mulya Bersama.
    - b. Petugas Administrasi Pembiayaan mencatat dan memberi nomor register pada SPP yang masuk. Setelah itu, SPP diajukan pada pejabat berwenang untuk mendapatkan disposisi.
    - c. Kemudian bagian pembiayaan menyurvei ke lokasi rumah atau usaha nasabah, melakukan wawancara dengan nasabah, mencocokkan data pada Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) dengan kondisi nasabah yang sesungguhnya, kemudian memeriksa kelengkapan pembukuan biaya sekolah, Surat Keputusan registrasi atau daftar ulang untuk biaya pendidikan dan dokumen lain yang dibutuhkan. Hasil survei selanjutnya direkam dalam Laporan Hasil Pemeriksaan SPP untuk dianalisis dan diteruskan kepada Ka. Unit Keuangan dan Pembiayaan.
    - d. Pihak Unit Keuangan dan Pembiayaan selanjutnya mempertimbangkan hasil analisis pembiayaan dan memutuskan apakah pembiayaan disetujui untuk direalisasikan atau tidak.

- e. Untuk pembiayaan yang disetujui, bagian pembiayaan kemudian mempersiapkan Akad Pembiayaan (AP) *Ijarah* dan berbagai dokumen yang dibutuhkan yaitu: Slip Setoran (SSt), Surat Pernyataan Menerima Pembiayaan (SPMP), Kwitansi Realisasi Pembiayaan (KRP), Kartu Pembayaran Angsuran (KPA) dan Kartu Pembiayaan (KP).
  - f. Apabila hasil survei menunjukkan bahwa pembiayaan tidak layak sehingga tidak dapat di realisasi, maka bagian pembiayaan akan melakukan survei ulang kepada nasabah. Dalam hal ini, nasabah dapat mengganti agunan apabila agunan nasabah tidak disetujui.
  - g. Setelah semua dokumen yang diperlukan siap, pihak BUMDes Mulya Bersama menandatangani akad bersama nasabah di atas materai Rp6.000. Selanjutnya AP, SSt, SPMP, KRP, dan KPA diarsipkan oleh bagian pembiayaan untuk pencairan dana pembiayaan.
  - h. Dokumen yang lain yaitu SPMP, SSt, dan KRP diteruskan ke bendahara untuk pencairan dana pembiayaan.
  - i. Bagian bendahara menyerahkan uang tunai dan seluruh dokumen lembar kepada nasabah.
  - j. SPMP, SSt, KRP kemudian diteruskan ke bagian akuntansi untuk dicatat dan diarsipkan.
3. Prinsip analisis pembiayaan

Beberapa prinsip dasar analisis pembiayaan yang dijadikan pedoman dalam melakukan suatu tindakan. Dalam menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana kepada masyarakat. Wawancara dengan pengawas

BUMDes Mulya Bersama mempunyai cara untuk mengendalikan pembiayaan agar tidak mengalami masalah kerugian pembiayaan dengan cara menganalisis terlebih dahulu terhadap calon nasabah diantaranya dengan melakukan analisis melalui prinsip-prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economic*).<sup>61</sup>

- a. *Character* (karakter), merupakan penggambaran watak dan kepribadian calon nasabah. Untuk melihat karakter calon nasabah yang dilakukan pihak BUMDes Mulya Bersama dengan memperhatikan sifat-sifat calon nasabah diantaranya: kemauan dan tanggung jawab terhadap kewajiban, keterbukaan, kejujuran, ketekunan dan sebagainya. Untuk mengetahui bagaimana sifat atau karakter nasabah, maka dibutuhkan adanya kegiatan survey yang dilakukan oleh Unit Keuangan dan Pembiayaan kepada calon nasabah. Pada BUMDes Mulya Bersama dalam kegiatan survey ini juga mengadakan kegiatan wawancara yang dilakukan langsung kepada calon nasabah, keluarga dekat, dan tetangga terdekat.
- b. *Capacity* (kapasitas/ kemampuan), merupakan penilaian terhadap kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini yang dilakukan BUMDes Mulya Bersama dengan melihat pekerjaan dan penghasilan calon nasabah, sebagai acuan untuk mengetahui mampu tidaknya nasabah untuk membayar angsuran sesuai dengan besar angsuran yang telah disepakati.

---

<sup>61</sup> Hartawan, Penasehat BUMDes Mulya Bersama, *wawancara*, 30 Agustus 2020

- c. *Capital* (modal), prinsip ini dilakukan BUMDes Mulya Bersama dengan memastikan apakah calon nasabah menyediakan dana sendiri di samping pembiayaan yang akan diberikan oleh BUMDes.
- d. *Collateral* (jaminan), BUMDes Mulya Bersama meminta jaminan apabila suatu usaha yang dibiayai dengan pembiayaan tersebut gagal atau sebab lain yang mengakibatkan debitur tidak mampu melunasi pembiayaannya dari hasil usahanya. Jaminan tersebut dapat berupa BPKP kendaraan, sertifikat/akte tanah dan lain-lain. Dimana nilai jaminan harus melebihi kredit yang diberikan oleh BUMDes Mulya Bersama, sehingga ketika jaminan akan dijual maka hasil penjualan dapat menutupi kewajiban debitur.
- e. *Condition of economic* (kondisi ekonomi), merupakan situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya, dan lain-lainya yang mempengaruhi kondisi perekonomian pada suatu saat maupun untuk satu kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari nasabah yang memperoleh pembiayaan. Dalam hal ini, Unit Keuangan dan Pembiayaan akan melakukan kegiatan survey terhadap lingkungan nasabah. Seperti, apakah tempat tinggal nasabah merupakan area yang aman dan terbebas dari kegiatan kriminalitas. Apakah lingkungan nasabah mendukung usaha atau pekerjaan yang sedang dijalankan nasabah, dan sebagainya. Pihak BUMDes harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara spesifik karena adanya keterkaitan dengan



jenis usaha atau pekerjaan yang dijalankan oleh calon penerima pembiayaan.

Pembiayaan dengan akad *Ijarah* merupakan bentuk produk jasa yang ada di BUMDes Mulya Bersama. Produk ini membiayai berbagai jasa layanan. Diantaranya adalah untuk biaya pendidikan, biaya kesehatan dan biaya hajatan. Untuk layanan pendidikan digunakan untuk biaya sekolah seperti: biaya masuk, biaya SPP, uang gedung, biaya seragam dan biaya lainnya yang dibutuhkan untuk keperluan pendidikan. Berikut ini adalah data nasabah untuk peroduk pembiayaan BUMDes Mulya Bersama;

**Tabel 1**  
**Daftar Nasabah Pembiayaan BUMDes Mulya Bersama<sup>62</sup>**

No	Nama Nasabah	Jenis Pembiayaan	Tgl Pengajuan	Nominal	Tempo
1	Painah	Pmb. Hajatan	5 Maret 2020	10,000,000	3 Tahun
2	Jawariah	Pmb. Hajatan	12 Agustus 2020	5,000,000	6 bulan
3	Sumi Lestari	Pmb. Pendidikan	4 Maret 2020	2,000,000	2 Tahun
4	Gomah	Pmb. Pendidikan	16 Juli 2020	2,000,000	1 Tahun
5	Suryono	Pmb. Pendidikan	7 Mei 2020	1,000,000	1 Tahun
6	Kriswanto	Pmb. Pendidikan	8 Maret 2020	1,500,000	1 Tahun
7	Rini	Pmb. Pendidikan	1 Agustus 2020	5,000,000	1 Tahun
8	Kisman	Pmb. Pendidikan	10 Maret 2020	1,000,000	1 Tahun
9	Yuli	Pmb. Pendidikan	11 Maret 2020	2,000,000	1 Tahun

Pembiayaan *Ijarah* pada BUMDes Mulya Bersama merupakan bentuk pembiayaan konsumtif. Hal tersebut dapat dilihat dari bentuk pembiayaan yang dikeluarkan seperti pada tabel di atas yaitu berupa pembiayaan pendidikan dan pembiayaan Hajatan. Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, baik itu

<sup>62</sup> Budi Santoso, Kepala Unit Keuangan dan Pembiayaan BUMDes Mulya Bersama, wawancara, 14 Juni 2021

kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder. Islam telah mengatur tentang perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya termasuk dalam masalah konsumsi. Dalam melakukan kegiatan konsumsi, Islam telah mengaturnya secara baik. Perilaku konsumsi Islami membedakan konsumsi yang dibutuhkan yang dalam Islam disebut kebutuhan hajat dengan yang diinginkan yang disebut syahwat tapi lebih kepada pemenuhan kebutuhan fisik, spiritual, intelektual dan material.<sup>63</sup> Konsumsi yang sesuai kebutuhan atau hajat adalah konsumsi terhadap barang dan jasa yang benar-benar dibutuhkan untuk hidup secara wajar. Sedangkan konsumsi yang sesuai dengan keinginan merupakan konsumsi yang cenderung bersifat mubazir dan boros. Konsumsi yang sesuai dengan kebutuhan (hajat) merupakan konsumsi yang betul-betul dibutuhkan untuk hidup secara wajar dan memperhatikan maslahatnya.

Ketentuan dalam konsumsi Islam ini harus diperhatikan oleh BUMDes Mulya Bersama dalam pelaksanaan pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan *Ijarah*. Dalam pelaksanaan pembiayaan ini, BUMDes harus lebih selektif dengan objek pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah, apakah objek pembiayaan *Ijarah* termasuk dalam kategori dibutuhkan atau diinginkan, agar dalam melakukan usaha tidak terpacu dengan profit saja akan tetapi juga memperhatikan tercapainya falah.

Pembiayaan *Ijarah* bisa berjangka pendek maupun berjangka panjang minimal 6 bulan dan maksimal 2 tahun tergantung dari permintaan nasabah

---

<sup>63</sup> Mustafa Edwin Nasution, dkk., *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana, 2010) Hlm. 69

serta keputusan dari pihak BUMDes. Produk ini merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah. Adapun sumber dana pembiayaan berasal dari alokasi dana desa, tabungan nasabah, serta pembiayaan.<sup>64</sup>

Implementasi pembiayaan *Ijarah* dilapangan seperti yang diceritakan oleh Ibu Sumi Lestari selaku nasabah adalah nasabah datang ke BUMDes dan mengajukan pembiayaan untuk kebutuhan nasabah. Nasabah diminta untuk mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak BUMDes. Setelah nasabah memenuhi persyaratan pembiayaan, dan jika pembiayaan ini di setujui oleh pihak BUMDes, maka BUMDes memberikan dana yang diajukan oleh nasabah untuk dibayarkan kepada sekolah. Kemudian nasabah akan mengembalikan dana pinjaman tersebut kepada pihak BUMDes dengan cara mengangsur atau sekaligus. Berikut ini ilustrasi pemberian akad pembiayaan *Ijarah* untuk membiayai biaya pendidikan.<sup>65</sup>

Wawancara dengan Ibu Rini, beliau menceritakan saat itu membutuhkan dana sebesar Rp5.000.000, untuk membayar biaya kuliah anaknya. BUMDes Mulya Bersama sepakat memberikan pembiayaan sebesar dana tersebut dengan jasa Rp500.000 untuk masa pembayaran satu tahun (12 bulan). Maka Ibu Rini membayar kepada BUMDes Mulya Bersama sebesar Rp 5.500.000 dibagi 12 bulan yaitu Rp458.833 per bulan.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> Budi Santoso, Kepala Unit Keuangan dan Pembiayaan BUMDes Mulya Bersama, Op.cit.

<sup>65</sup> Sumi Lestari, Nasabah Pembiayaan Pendidikan, *wawancara* 06 Juli 2021

<sup>66</sup> Rini, Nasabah Pembiayaan Pendidikan, *wawancara* 23 Juni 2021

Pada saat pra pemberian akad, BUMDes Mulya Bersama melakukan analisis terdahulu terhadap calon nasabah dengan melihat: berapa kebutuhan dana yang sangat diperlukan oleh nasabah untuk membiayai pendidikan, bagaimana dan berapa kemampuan nasabah untuk mengangsur terhadap jumlah dana yang diberikan untuk membiayai pendidikan. Dengan tetap melihat pada prinsip penilaian calon nasabah. Ketika semua analisis tersebut terpenuhi maka BUMDes bisa menyetujui pembiayaan yang diajukan nasabah sesuai kebutuhan dengan memberikan akad *Ijarah* karena untuk membiayai pendidikan, dan Nasabah di bebaskan membayar Angsuran Pokok (AP). Berikut ini adalah data pembayaran angsuran pokok maupun angsuran upah yang diterapkan BUMDes Mulya Bersama berdasarkan daftar riwayat angsuran nasabah.

**Tabel 2**  
**Buku Pembayaran Angsuran Nasabah Pembiayaan *Ijarah*<sup>67</sup>**

No Akad	= PMB.02-007-2020		Jumlah Pembiayaan = <b>Rp5.000.000</b>				
Nama	= Rini		Jangka Waktu = 12 Bulan				
Tgl Realisasi	= 01-08-2020						
Tgl Jth Tempo	= 01-07-2021						
No	Tgl Bayar	Jth Tempo	Pokok	Jasa	Infq	CD Resiko	Jumlah
1	29-08-2020	31-08-2020	416.666	41.667			458.833
2	26-09-2021	30-09-2020	416.666	41.667			458.833
3	26-10-2020	31-10-2020	416.666	41.667			458.833
4	29-11-2020	30-11-2020	416.666	41.667			458.833
5	30-12-2020	31-12-2020	416.666	41.667			458.833
6	29-01-2021	31-01-2021	416.666	41.667			458.833
7	28-02-2021	30-02-2021	416.666	41.667			458.833
8	26-03-2021	31-03-2021	416.666	41.667			458.833
9	30-04-2021	30-04-2021	416.666	41.667			458.833
10	31-05-2021	31-05-2021	416.666	41.667			458.833
11		30-06-2021	416.666	41.667			458.833
12		31-07-2021	416.666	41.667			458.833
<b>Total Angsuran</b>			<b>5.000.000</b>	<b>500.000</b>			<b>5.500.000</b>

<sup>67</sup> Ibid

Ilustrasi pada tabel di atas, menunjukkan bahwa data angsuran yang diambil dari pembiayaan sebesar Rp5.000.000 dengan angsuran pokok sebesar Rp416.666 yang diperoleh dari Rp5.000.000 : 12 bulan. Sedangkan *ujrah* yang disepakati nasabah dengan pihak BUMDes Mulya Bersama adalah Rp500.000 selama 12 bulan, jadi *ujrah* yang harus dibayarkan nasabah kepada BUMDes dengan nominal Rp41.666 per bulan yang diperoleh dari Rp500.000 : 12 bulan. Maka total angsuran yang harus dibayar nasabah per bulan yaitu Rp 458.833 yang diperoleh dari jumlah angsuran pokok ditambah dengan *ujrah* yaitu  $Rp416.666 + Rp41.666 = Rp458.833$ .

Riwayat pembayaran angsuran pinjaman kepada BUMDes Mulya Bersama diatas dapat dilihat bahwasanya penentuan upah (*ujrah*) menggunakan nominal. Penentuan *ujrah* pembiayaan Ijarah di BUMDes ini ditentukan diawal akad berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu antara BUMDes dan nasabah. Dalam penentuan upah antara pihak BUMDes dan nasabah akan terjadi negosiasi diawal terhadap besarnya *ujrah* yang harus dibayarkan. Apabila penentuan *ujrah* di BUMDes Mulya Bersama menggunakan presentase, maka perhitungannya:

Persentase upah per tahun	=	$\frac{\text{Upah yang disepakati}}{\text{Jumlah Pinjaman}} \times 100\%$
	=	$\frac{Rp500.000}{Rp5.000.000} \times 100\%$
	=	<b>10% per tahun</b>
Persentase upah per bulan	=	$\frac{\text{Upah yang disepakati}}{\text{Jumlah Pinjaman}} \times 100\% : \text{Jangka waktu}$
	=	$\frac{Rp500.000}{Rp5.000.000} \times 100\% : 12 \text{ Bulan}$
	=	<b>0,83 per bulan</b>

Berdasarkan analisis di atas, diketahui besarnya *ujrah* apabila menggunakan presentase maka yang harus dibayar nasabah kepada BUMDes Mulya Bersama yaitu 0,83% per bulan dalam jangka waktu 1 tahun.

Besarnya *ujrah* dalam pembiayaan Ijarah pada BUMDes Mulya Bersama ditentukan dalam bentuk nominal. Hal ini sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa, dimana besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan prosentase.<sup>68</sup> Penggunaan nominal dalam perhitungan upah (*ujrah*) dianggap tepat dalam pembiayaan *Ijarah*. Hal tersebut dikarenakan pekerjaan (*'amal*) yang dilakukan oleh pihak BUMDes Mulya Bersama dalam pengurusan pengadaan jasa yang dibutuhkan masyarakat dilakukan dalam sekali pekerjaan. Sehingga ketika dibebankan upah (*ujrah*) setiap bulannya tidak tepat.

Penentuan upah dengan menggunakan presentase bersifat tetap setiap bulannya akan sama dengan produk lembaga keuangan lainnya. Selain itu, penggunaan nominal dalam perhitungan upah dirasa tepat dalam pembiayaan *Ijarah*. Pada praktik realisasi pembiayaan dengan *Ijarah* di BUMDes Mulya Bersama adalah pihak BUMDes membiayai sewa manfaat jasa yang diajukan nasabah (kebutuhan pendidikan). Dalam hal ini nasabah yang memilih pihak penyedia sewa barang atau jasa. Selanjutnya, pihak BUMDes Mulya Bersama menyerahkan dana atau pembayaran sewa kepada nasabah. Nasabah membayarkan biaya persewaan kepada pihak penyedia barang atau jasa.

---

<sup>68</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa.

Kemudian nasabah memberikan bukti nota kepada BUMDes Mulya Bersama, sehingga antara BUMDes dan pemilik jasa tidak terjadi transaksi apapun. Dalam pelaksanaan pembiayaan *Ijarah* ini BUMDes memberikan kuasa penuh kepada nasabah. Dalam hal ini BUMDes menggunakan akad *wakalah* sebagai akad pendukung. Dalam hal ini pihak BUMDes mempunyai alasan tersendiri mereka menggunakan akad *wakalah* di dalamnya. Menurut hasil penulis, hal itu disebabkan oleh beberapa hal, seperti masih kurangnya sumber daya manusia yang terdapat pada BUMDes Mulya Bersama, kurangnya jaringan kerjasama dengan pihak lain, dan terbatasnya anggaran yang dimiliki.

Objek akad merupakan sesuatu yang dapat menjadi hak milik seseorang atau sesuatu yang dapat diambil manfaatnya. Dalam hukum perjanjian Islam objek akad merupakan hal yang sangat penting, karena apabila tidak ada objek akad maka akad yang dibuat menjadi percuma atau sia-sia. Objek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atas pekerjaan atau sesuatu yang tidak bertentangan dengan syariah. Objek akad dapat berupa benda berwujud maupun tidak berwujud. Apabila objek akad berupa benda, maka kejelasan objek tersebut terkait pada apakah objek tersebut ada di majlis atau tidak. Bilamana objek akad berupa perbuatan, maka objek tersebut harus dapat ditentukan dan dapat diketahui oleh para pihak. Manfaat objek dalam akad *Ijarah* harus diketahui secara jelas, yaitu kejelasan tentang objek yang di *Ijarah* kan atau jasa yang diberikan dan kejelasan waktu untuk memanfaatkannya. Manfaat objek akad *Ijarah* dapat dipenuhi baik secara

hakiki maupun syar'i. Manfaat obyek akad *Ijarah* harus memenuhi syarat-syarat yang tidak bertentangan dengan syara'. Karena manfaat yang terkait dalam *Ijarah* adalah manfaat atas benda dan manfaat atas pekerjaan, maka harus ditentukan besarnya porsi manfaat yang akan diambil. Oleh karena objek dalam pembiayaan *Ijarah* adalah untuk pembiayaan pendidikan, maka porsi *Ijarah* atas manfaat pekerjaan lebih banyak dibandingkan dengan porsi *Ijarah* atas manfaat barang, sehingga obyek pembiayaan menjadi lebih jelas.

Objek *Ijarah* dalam pembiayaan pendidikan ini tidak terdapat manfaat barang atau jasa. Hal ini kurang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa objek *Ijarah* adalah manfaat barang atau jasa. BUMDes Mulya Bersama hanya menyediakan sejumlah uang kepada nasabah dengan mewakili pembayaran kepada nasabah. Objek *Ijarah* dalam pembiayaan pendidikan ini tidak diketahui secara jelas, karena tidak adanya manfaat barang atau jasa yang diberikan. Padahal dalam ketentuan objek *Ijarah* yaitu: (1) spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik; (2) manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak; dan (3) manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Karena objek *Ijarah* tidak diketahui secara jelas, maka pembiayaan yang dilakukan BUMDes Mulya Bersama dengan nasabah tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000.



Nasabah dalam mengajukan pembiayaan *Ijarah* untuk biaya pendidikan pengajuan untuk biaya pendidikan dinyatakan mampu atau tidak mampu, dan dalam penyaluran penyaluran pembiayaan ini tidak terjadi sewa-menyewa antara pihak BUMDes Mulya Bersama dan penyedia jasa, maka lebih idealnya pembiayaan ini diberikan dengan memakai akad *qard* (pinjaman), padahal pendidikan tidak menghasilkan keuntungan materi berupa uang akan tetapi memberikan materi. Selain itu juga yang disediakan oleh BUMDes Mulya Bersama adalah berupa uang, padahal dalam ketentuan dari akad *Ijarah* haruslah ada barang atau jasa yang akan disewakan. Akan tetapi dalam praktik pemberian pembiayaan dengan akad *Ijarah* adalah berbentuk barang atau jasa yang disewakan yaitu sewa tempat yang ditempati untuk belajar (pendidikan). Padahal tempat ini bukanlah milik BUMDes Mulya Bersama dan didalam ketentuan akad *Ijarah* barang yang disewakan haruslah dalam kepemilikan sendiri. Hal tersebut akan menimbulkan problematika, yaitu dalam konsep ekonomi Islam uang berbeda dengan barang. Fungsi uang adalah sebagai alat tukar dan satuan hitung bukan sebagai barang komoditas. Artinya, uang bukan barang dagang (*riba*) kecuali berbeda dengan barang yang dapat diperdagangkan (jual beli). Dalam Islam uang bukanlah suatu komoditas. Uang tidak dapat memberikan kegunaan, akan tetapi fungsi uanglah yang memberikan kegunaan.

Sugeng Widodo dalam bukunya *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, menyatakan bahwa persewaan tidak dapat diterapkan pada uang, bahan makanan, bahan bakar, amunisi, dan lainnya karena tujuan

kegunaan mereka tidak mungkin selain untuk dikonsumsi. Jika apapun diantara hal tersebut dipersewakan, ini diperlakukan atau dianggap sebagai pinjaman dan karenanya semua ketentuan mengenai pinjam meminjam berlaku untuk itu. Setiap sewa yang dibebankan pada persewaan yang tidak sah ini akan menghasilkan bunga. Lebih lanjut, sangat tidak mungkin mengambil manfaat dari barang atau aset tersebut, sehingga tidak bisa barang atau aset yang dimaksud dijadikan sebagai objek *Ijarah*.<sup>69</sup>

Ojek *Ijarah* yang berupa manfaat jasa dalam pembiayaan *Ijarah* di BUMDes Mulya Bersama belum terpenuhi. Menurut Ahmad Ifham Sholihin dalam *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Jasa Lembaga Keuangan Syariah adalah produk jasa Lembaga Keuangan Syariah, bukan jasa yang dimiliki oleh pihak lain.<sup>70</sup> Sedangkan dalam hal ini, objek *Ijarah* di miliki oleh pihak ketiga. Adapun jasa yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah antara lain: *sharf* (jual beli valuta asing) yaitu jual beli mata uang tidak sejenis yang penyerahannya harus dilakukan pada waktu yang sama, *Ijarah* (sewa) antara lain penyewaan kotak simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tatalaksana administrasi dokumen (*custodian*), pengiriman uang (transfer) antar bank dan kliring, pembayaran dan pembelian produk via LKS (seperti pembayaran telepon, biaya sekolah, pembelian voucher, dan lainnya).

BUMDes Mulya Bersama memberikan pembiayaan kepada nasabah, dan tidak lain dana tersebut digunakan untuk membiayai pendidikan dan akad

---

<sup>69</sup> Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Jakarta: Kaukabah, 2014), hlm. 517

<sup>70</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 369

yang diberikan adalah akad *Ijarah*, maka nasabah harus mengembalikan pinjaman yang lebih dari plafon yang dipinjamkan karena harus memberikan kelebihan yang berbentuk biaya sewa. Padahal bentuk *output* dari pendidikan tidak lain adalah berupa ilmu pengetahuan atau sains, tidak berupa materi atau keuntungan yang berbentuk uang. Pembiayaan untuk pendidikan bukanlah pembiayaan bisnis yang akan selalu menghasilkan uang akan tetapi ini adalah pembiayaan bersifat sosial. Apakah layak nasabah harus mengembalikan lebih padahal tidak digunakan untuk transaksi komersial.

Berdasarkan kajian dari uraian di atas, dapat dinyatakan bahwa implementasi pembiayaan *Ijarah* untuk biaya pendidikan di BUMDes Mulya Bersama, diantaranya sebagai berikut:

1. Pemberian pembiayaan *Ijarah* berupa uang, sehingga dalam pemberian pembiayaan *Ijarah* antara pihak BUMDes Mulya Bersama dengan pihak ketiga tidak terjadi transaksi apapun. Dalam hal ini dikhawatirkan bahwa pembiayaan yang dikeluarkan oleh BUMDes Mulya Bersama identik dengan pemberian kredit yang ada di bank konvensional. Agar praktik *Ijarah* tidak sama dengan *leasing* diperbankan konvensional, maka dalam memberikan pembiayaan tidak hanya menyerahkan uang kepada nasabah, melainkan pihak BUMDes memberikan jasanya dengan cara menguruskan keperluan nasabah berupa pembiayaan pendidikan, dengan cara BUMDes membayarkan langsung kepada pihak ketiga. Dengan pembayaran tersebut kepada pihak ketiga, maka pihak nasabah akan mendapatkan manfaat dari hal tersebut.

2. Jasa yang menjadi objek pembiayaan adalah jasa yang dimiliki dan dilakukan oleh pihak BUMDes Mulya Bersama, bukan jasa yang dimiliki oleh pihak lain. Sedangkan dalam pembiayaan Ijarah ini, jasa tersebut adalah milik pihak ketiga. Dalam hal BUMDes mengeluarkan pembiayaan *Ijarah*, dan mendapatkan *ujrah*. Pendapatan *ujrah* ini dirasa kurang tepat karena BUMDes hanya memberikan pinjaman dana kepada nasabah bukan karena adanya persewaan barang atau jasa.

**B. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Implementasi Akad *Ijarah* pada Pembiayaan BUMDes Mulya Bersama di Desa Rotan Mulya Kabupaten Ogan Komering Ilir**

BUMDes merupakan sebuah instrumen pemberdayaan ekonomi lokal dengan berbagai ragam jenis potensi yang dimiliki. Pembentukan BUMDes dimaksudkan untuk menumbuh kembangkan perekonomian desa, perekonomian masyarakat desa, meningkatkan perputaran keuangan dan menyelenggarakan kemanfaatan umum baik berupa penyedia berbagai barang dan jasa bagi peruntukan hajat hidup masyarakat serta sebagai perintis bagi kegiatan usaha yang telah ada di desa.

BUMDes Mulya Bersama merupakan sebuah organisasi ekonomi pedesaan berbasis pada perekonomian kreatif berlandaskan pada hukum dan nilai-nilai sosial kemasyarakatan. Pendirian BUMDes Mulya Bersama ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam peningkatan taraf hidup masyarakat melalui pemberdayaan potensi ekonomi, kelembagaan

perekonomian, sumber daya manusia serta potensi sumber daya alam yang ada pada masyarakat. Manfaat kegiatan BUMDes Mulya Bersama dapat dirasakan oleh berbagai pihak, yaitu perangkat desa sebagai pengarah kegiatan, masyarakat sebagai pelaku sekaligus sebagai mitra pendampingan serta lembaga pemerintah serta non pemerintah sebagai pendukung kegiatan.

Kegiatan BUMDes Mulya Bersama merupakan salah satu jenis pengembangan masyarakat dengan menggunakan model partisipasi masyarakat yaitu pengembangan masyarakat dalam konteks ini untuk mengembangkan masyarakat lapisan bawah guna memenuhi kebutuhan, adanya potensi sumberdaya untuk memenuhi kebutuhan serta memberdayakan secara partisipatif. Dimana perencanaan pembangunan menggunakan proses dan mekanisme yang bersifat *bottom up*.

Pada dasarnya model pengembangan masyarakat merupakan bentuk dari upaya mengembangkan sebuah kondisi masyarakat secara berkelanjutan dan aktif berlandaskan prinsip-prinsip keadilan sosial dan saling menghargai dengan tujuan masyarakat dapat memecahkan masalah-masalah sosial serta memiliki pilihan nyata yang menyangkut masa depannya sehingga dapat meningkatkan kualitas hidupnya.<sup>71</sup> Selain itu, partisipasi diartikan sebagai peran serta seseorang atau kelompok masyarakat secara aktif dari proses perumusan kebutuhan, perencanaan, sampai pada tahap pelaksanaan dan hasil kegiatan baik melalui pikiran atau langsung dalam bentuk fisik.

---

<sup>71</sup> Zuebadi, *Wacana Pembangunan Alternatif*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2013), hlm. 4

Program kegiatan BUMDes Mulya Bersama telah tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 37 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Desa, kemudian diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 39 tahun 2010 tentang BUMDes yang memuat khusus bagaimana mekanisme BUMDes dibuat dan pengolahannya. Sedangkan di Desa Rotan Mulya sendiri, BUMDes Mulya Bersama didirikan pada tanggal 5 Agustus 2016. Disamping kebijakan pemerintah, kebutuhan masyarakat mempengaruhi faktor terbentuknya BUMDes Mulya Bersama.

Berdirinya BUMDes Mulya Bersama merupakan upaya Pemerintah Desa untuk memfasilitasi kebutuhan masyarakat dalam meningkatkan perekonomian desa sehingga menjadikan masyarakat desa lebih maju, berdikari dan makmur dalam aspek kemandirian masyarakat. Secara tidak langsung perangkat desa merupakan satuan elemen masyarakat yang berpartisipasi aktif dalam menjembatani masyarakat dengan berbagai kegiatan guna menuntun masyarakat untuk aktif dalam peningkatan ekonomi masyarakat. Disamping itu, peran Pemerintah Desa mengimbangi masyarakat dengan bermusyawarah, sehingga kebutuhan masyarakat dapat tercukupi dengan baik.

Kemajuan yang dicapai BUMDes Mulya Bersama tidak lepas dari proses perencanaan. Hal ini dibuktikan dari adanya SK dan ADR ART BUMDes proses perencanaan tertanggal 5 Agustus 2016. Dalam perencanaan BUMDes Mulya Bersama perangkat desa tidak semerta-merta membentuk kegiatan sendiri melainkan mengadakan rapat atau pertemuan dalam

membahas pembentukan BUMDes Mulya Bersama. Hal ini selaras dengan Direktur BUMDes Mulya Bersama, bahwa kegiatan tidak dapat berjalan sendiri tanpa adanya elemen masyarakat.<sup>72</sup> Pada prinsipnya partisipasi masyarakat dimulai dengan masyarakat sebagai manusia yang memiliki aspirasi dan paling mengetahui tentang kebutuhannya. Masyarakat adalah pelaku utama pembangunan dan Pemerintah Desa harus memposisikan diri sebagai fasilitator untuk menciptakan suasana yang menunjang kegiatan masyarakat yang diharapkan dapat mendukung keberhasilan pembangunan desa. Sehingga perencanaan atau program BUMDes Mulya Bersama berjalan dengan baik tanpa meninggalkan keraguan masyarakat untuk ikut serta pada pelaksanaan BUMDes Mulya Bersama.

Pelaksanaan kegiatan BUMDes Mulya Bersama merupakan poin penting pada keberhasilan kegiatan yang telah dilaksanakan berdasarkan proses perencanaan yang telah disepakati bersama. Disamping itu, pelaksanaan kegiatan dievaluasi pada setiap bulannya. Dalam pelaksanaan kegiatan BUMDes Mulya Bersama menggunakan manajemen musyawarah, dengan prinsip tanggung rentang atau saling bertanggungjawab, menjalin silaturahmi, gotong royong, dan saling membutuhkan satu sama lainnya.

Implementasi akad *Ijarah* pada pembiayaan BUMDes Mulya Bersama tidak lepas dari adanya faktor pendukung dan penghambat. Beberapa faktor pendukung diantaranya adalah:<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Surya Saputra, Bendahara BUMDes Mulya Bersama, *wawancara*, 30 Agustus 2020

<sup>73</sup> Ibid

1. Pengurus BUMDes Mulya Bersama, pengurus yang bertanggungjawab dan dapat menjalankan tugas dengan baik sesuai prosedur merupakan faktor pendukung dalam pelaksanaan produk pembiayaan hingga dapat berjalan efektif dan efisien mencapai tujuan yang telah ditentukan bersama. Hal ini dibuktikan dengan selalu adanya laporan pertanggungjawaban pengurus atas hasil kerja setiap periode yang dapat diakses oleh dewan pengawas BUMDes.
2. Nasabah, pengguna produk pembiayaan *Ijarah* merupakan faktor pendukung yang sangat berperan juga dalam kesuksesan produk. Dengan nasabah yang memiliki kepercayaan terhadap BUMDes untuk melakukan pembiayaan, dan dapat memenuhi tanggungjawabnya sesuai perjanjian bersama dan tidak pernah menunggak dalam pembayaran angsuran pembiayaan adalah salah satu faktor yang mendukung keefektifan produk.

BUKU BESAR LAPORAN ANGSURAN NASABAH PEMBIAYAAN																
31 Desember 2020																
No	Nama Nasabah	Tempo	Angsuran Per Bulan												Sisa	Ket
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	Painah	2 Tahun			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	14 Bln	Lancar
2	Jawariah	6 bulan							√	√	√	√	√	1 Bln	Lancar	
3	Sumi Lestari	2 Tahun			√	√	√	√	√	√	√	√	√	14 Bln	Lancar	
4	Gomah	1 Tahun						√	√	√	√	√	√	6 Bln	Lancar	
5	Suryono	1 Tahun					√	√	√	√	√	√	√	4 Bln	Lancar	
6	Kriswanto	1 Tahun			√	√	√	√	√	√	√	√	√	2 Bln	Lancar	
7	Rini	1 Tahun						√	√	√	√	√	√	7 Bln	Lancar	
8	Kisman	1 Tahun			√	√	√	√	√	√	√	√	√	2 Bln	Lancar	
9	Yuli	1 Tahun			√	√	√	√	√	√	√	√	√	2 Bln	Lancar	

Rotan Mulya, 31 Desember 2020  
Ka. Unit UKP

  
Budi Santoso

Gambar 7. Buku Ledger Pembayaran Nasabah BUMDes Mulya Bersama  
(Sumber: Lampiran LPJ Bumdes 2020)

3. Kerjasama dengan Pemerintahan Desa dan Lembaga lainnya, untuk mempermudah dalam pemasaran produk, adanya kerjasama yang dijalin



BUMDes dengan Pemerintahan Desa dan Lembaga lainnya dapat menarik minat serta *memudahkan* dalam memasarkan produk pembiayaan *Ijarah* kepada masyarakat.

4. Pangsa pasar (masyarakat) mudah didapat untuk penjualan produk pembiayaan *Ijarah* menjadi faktor pendukung dalam keberlangsungan pembiayaan tersebut.
5. Sistem potong gaji (*payroll*) atau sistem lainnya berdasarkan kesepakatan BUMDes dengan nasabah, dengan sistem ini kemungkinan nasabah untuk menunggak pembiayaan dapat diminimalisir atau dihindari sehingga keuangan atau aset BUMDes dapat terjaga dan bahkan mengalami perkembangan.

Implementasi pembiayaan BUMDes Mulya Bersama selain adanya faktor pendukung, tentunya juga terdapat faktor penghambatnya, diantaranya adalah:

1. Pembiayaan dengan akad *Ijarah* ini dalam sistem syariahnya masih menggunakan pembayaran teknik manual, sehingga pembayaran *ujrah* atau bagi hasil dilakukan oleh pengurus BUMDes Mulya Bersama dengan perhitungan secara manual. Dengan sistem ini, tentunya tidak terlepas dengan kelalaian catatan pembukuan sehingga dapat menimbulkan perselisihan antara BUMDes dengan nasabah.
2. Mekanisme dalam penyaluran pembiayaan juga menjadi faktor yang penting dalam rendahnya pembiayaan *Ijarah*. Adanya mekanisme yang terlalu panjang membuat pembiayaan ini dianggap tidak praktis oleh para

nasabah. Pihak BUMDes dapat meminimalisir agar mekanisme yang ada tidak membuat para nasabah bingung, dan dapat meningkatkan pembiayaan *Ijarah*.

3. Kurangnya dukungan konkrit dari pemerintah desa yang dapat menjadi partner dalam mengambil tindakan dan keputusan BUMDes. Hal ini terjadi karena pemerintah desa lebih fokus pada pembangunan dan program desa lainnya.
4. Kurangnya tenaga profesional dari warga yang dapat membantu pengurus BUMDes dalam menjalankan usahanya, sehingga pengurus merasa kesulitan dalam menjalankan tugasnya.
5. Rendahnya tingkat pendidikan pegawai dan sebagian pengurus sehingga tidak mampu membuat pembukuan dan laporan yang sistematis dari setiap transaksi yang terjadi di unit usaha BUMDes.
6. Kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai produk pembiayaan *Ijarah*, banyaknya masyarakat melakukan pinjaman kepada renternir atau koperasi yang dikelola secara pribadi atau kelompok.