

BAB II

PEMBAHASAN UMUM PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA DAN FATWA DSN MUI

A. PEMBIAYAAN

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam bahasa sehari-hari pembiayaan atau kredit sering diartikan sebagai pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan kemudian hari dengan cara cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Kredit menurut etimologi adalah kepercayaan. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 dalam pasal 1 ayat 11 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹

Sedangkan pembiayaan dalam Lembaga Keuangan Syariah diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntaiya bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*, dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.²

Pembiayaan (*financing*) adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik

¹ <http://www.bpkp.go.id/uu/filedownload/2/45/435.bpkp> di akses pada tanggal 15 Maret 2016

² Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia, 2012, h.191

dilakukan sendiri maupun lembaga. Menurut UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 nomor 12, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³

Menurut Syafi'i Antonio dalam bukunya *Bank Syariah* menjelaskan pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Lembaga Keuangan, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Menurut sifat penggunaan, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Pembiayaan produktif, pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi. Dalam pembiayaan produktif dibedakan lagi menjadi dua jenis, yaitu pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi. Pembiayaan modal kerja digunakan untuk memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan produksi secara kuantitatif (jumlah hasil produksi) dan secara kualitatif (peningkatan kualitas hasil produksi). Berbeda halnya dengan pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.
- b. Pembiayaan konsumtif, merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan tersebut.⁴ Kebutuhan konsumsi dibedakan dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder (tambahan). Kebutuhan primer merupakan kebutuhan pokok, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat

³ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, Cet. Ke-1, 2012, h. 80

⁴ Antonio, *Bank ...*, h. 160

tinggal. Sedangkan yang berupa jasa seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Kebutuhan sekunder yang berupa barang seperti makanan, minuman, pakaian, perhiasan, bangunan rumah, dan kendaraan. Sedangkan yang berupa jasa seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata dan hiburan.⁵

Jenis pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah akan diwujudkan dalam bentuk :

- a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi :
 - 1) Pembiayaan mudharabah, yaitu kerja sama antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola (*mudharib*).
 - 2) Pembiayaan musyarakah, yaitu kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih untuk satu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
- b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi :
 - 1) Pembiayaan murabahah, yaitu jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui.
 - 2) Pembiayaan salam, yaitu pembelian barang yang diserahkan pada kemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan pada saat awal transaksi dilakukan.
 - 3) Pembiayaan istishna', yaitu jual beli antara pemesan dan penerima pesanan, dimana spesifikasi dan harga barang disepakati diawal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.

⁵*Ibid.* h. 168

c. Pembiayaan dengan prinsip sewa menyewa. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi :

- 1) Pembiayaan ijarah, yaitu akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan atas barang tersebut.
- 2) Pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik, yaitu Pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa dengan diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu pada akhir masa kontrak.⁶

Sedangkan menurut jangka waktunya, pembiayaan dibagi menjadi tiga, yaitu pembiayaan jangka waktu pendek (*short term*), jangka waktu menengah (*intermediate term*) dan jangka waktu panjang (*long term*). Pembiayaan jangka waktu pendek merupakan pembiayaan yang dilakukan dengan waktu satu bulan sampai satu tahun. Pembiayaan jangka waktu menengah, merupakan pembiayaan yang dilakukan dengan waktu satu tahun sampai dengan lima tahun, dan pembiayaan jangka waktu panjang merupakan pembiayaan yang dilakukan dengan jangka waktu lebih dari lima tahun.⁷

2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan utama dari pemberian pembiayaan, yaitu:

- a. Mencari keuntungan (*profitability*), yaitu dengan tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan yang disalurkan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah.

⁶ Dadan Muttaqien, *Aspek Legal Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Sifiria Insania Press, 2009, h. 88

⁷ Veithzal Rivai, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, h. 686

- b. *Safety* merupakan keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat tercapai tanpa ada hambatan.⁸

Dalam kaitan *profitabilitas* dan keamanan, Lembaga Keuangan cenderung memberikan pembiayaan kepada nasabah yang memiliki tingkat kemampuan bayar, dan nasabah yang berpeluang memberikan keuntungan terhadap Lembaga Keuangan tersebut. Selain untuk mencari keuntungan dan *safety*, secara mikro pembiayaan bertujuan untuk :

- a. Memaksimalkan laba

Setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan yaitu menghasilkan laba. Untuk dapat menghasilkan laba yang maksimal maka memerlukan dukungan dana yang cukup.

- b. Meminimalkan risiko

Usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui pembiayaan.

- c. Pendayagunaan sumber ekonomi

Sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia dan sumber daya modal. Jika ketiga sumber daya itu tidak ada maka diperlukan pembiayaan.⁹

- d. Penyaluran kelebihan dana

Dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang kelebihan dana dan ada pihak yang kekurangan dana. Dalam kaitannya dengan masalah dana maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam menyeimbangkan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan dana.¹⁰

⁸Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, Cet. ke-1, 2015, h. 6

⁹*Ibid.* h.5

¹⁰*Ibid.* h.6

3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan secara umum memiliki fungsi untuk:

a. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam prosentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh Lembaga Keuangan guna suatu usaha peningkatan produktivitas.¹¹

b. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan Lembaga Keuangan dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa.

c. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, promes, wesel dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga pengguna uang akan bertambah baik secara kualitatif apalagi secara kuantitatif.¹²

d. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pulalah maka pengusaha akan selalu berhubungan baik untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya.¹³

¹¹ Veithzal Rifai, *Islamic ...*, h.683

4. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan langkah untuk realisasi pembiayaan di suatu lembaga keuangan. Dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, Lembaga Keuangan Syariah akan melakukan analisis terlebih dahulu untuk meminimalkan adanya risiko. Karena pemberian pembiayaan tidak lepas dari risiko seperti terjadinya pembiayaan bermasalah yang dapat berpengaruh terhadap kinerja lembaga keuangan tersebut.

Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak. Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu risiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan. Risiko pembiayaan merupakan risiko yang disebabkan oleh adanya *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya.

Berkaitan dengan pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah, dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan, bagian *marketing* harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah, sehingga bisa mengurangi tingkat pembiayaan bermasalah. Adapun prinsip utama yang perlu diperhatikan adalah dengan melakukan analisis pembiayaan. Beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dapat dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah yaitu dengan prinsip 5C :

- a. *Character* adalah Lembaga Keuangan mencermati secara teliti dan sungguh-sungguh terkait dengan sifat atau karakter nasabah
- b. *Capacity* adalah Lembaga Keuangan menganalisis kemampuan nasabah mengembalikan dan melunasi jumlah pinjaman yang diambil

- c. *Capital* adalah untuk mengukur kemampuan usaha nasabah dengan modal sendiri. Semakin besar kemampuan modal berarti semakin besar porsi proyek usaha yang di dukung oleh modal sendiri.
- d. *Colateral* adalah Lembaga Keuangan dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam
- e. *Condition*, yaitu Lembaga Keuangan perlu memperhatikan keadaan ekonomi dan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.¹⁴

Jika dalam berjalannya waktu terjadi pembiayaan bermasalah maka Lembaga Keuangan Syariah akan melakukan upaya untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut dengan melakukan upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah, agar dana yang telah disalurkan oleh lembaga keuangan syariah dapat diterima kembali. Secara umum terdapat dua strategi yang dijalankan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah, yaitu:

1. *Stay strategy* adalah strategi saat lembaga keuangan masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan nasabah dalam konteks waktu jangka panjang. *Stay strategy* dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. Penagihan intensif
 - b. *Rescheduling*, yaitu memperkecil angsuran dengan memperpanjang waktu atau akad dan *margin* baru.¹⁵ *Rescheduling* bisa dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu pembiayaan serta memperkecil jumlah angsuran. Dalam hal ini nasabah diberikan keringanan yaitu jangka waktu pelunasan pembiayaan diperpanjang dari waktu yang sudah ditentukan dalam akad, misalnya memperpanjang jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi 1 tahun.

¹⁴ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, t.th, h.261

- c. *Reconditioning*, yaitu dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:
- 1) Penundaan pembayaran *margin* sampai waktu tertentu. Dalam hal penundaan pembayaran *margin* sampai waktu tertentu, maksudnya hanya *margin* yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok tetap harus dibayar seperti biasa.
 - 2) Penurunan *margin*. Penurunan *margin* dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika *margin* per tahun sebelumnya dibebankan 20% diturunkan menjadi 18%. Hal ini tergantung dari pertimbangan yang bersangkutan.
 - 3) Penurunan *margin* akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.
 - 4) Pembebasan *margin*. Dalam pembebasan *margin* diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah sudah tidak akan mampu lagi membayar pembiayaan tersebut. Akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.
- d. *Restructuring*, yaitu dengan menambah jumlah pembiayaan dan menambah *equity*.
2. *Phase out strategy* adalah strategi saat pada prinsipnya lembaga keuangan tidak ingin melanjutkan hubungan bisnis lagi dengan nasabah yang bersangkutan dalam konteks waktu yang panjang, kecuali bila ada faktor-faktor lain yang sangat mendukung kemungkinan adanya perbaikan kondisi nasabah. Strategi yang umumnya dijalankan adalah *Soft approach* dan *hard approach*. Apabila *soft approach* tidak dapat menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang terjadi, maka akan ditempuh dengan cara *hard approach* yang melibatkan jalur hukum, yaitu :

- a. BASYARNAS (Badan Arbitrase Syariah Nasional), penyelesaian tersebut dilakukan melalui keadaan setelah tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- b. Pengadilan, dapat berupa Eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas agunan, Eksekusi agunan yang diikat secara Fidusia yang didaftarkan ke kantor Pendaftaran Fidusia, dan Pelaporan pidana terhadap nasabah.
- c. Melibatkan pihak kepolisian. Alternatif ini dilakukan apabila nasabah tidak dapat dihubungi, Nasabah melarikan diri, Nasabah tidak mempunyai *itikad* baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan nasabah tidak bersedia menyerahkan agunannya.¹⁶

B. IJARAH

1. Pengertian *Ijarah*

Ijarah berasal dari kata *al-Ajru* yang arti menurut bahasanya adalah *al-iwadh* yang mempunyai arti ganti atau upah. Secara etimologi *ijarah* berarti upah, jasa, dan imbalan. Menurut terminologi *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa tanpa diikuti oleh pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹⁷ Ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama :

- a. Menurut ulama Hanafiyah sebagaimana yang dikutip oleh M.Ali Hasan bahwa *ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.¹⁸
- b. Menurut ulama Malikiyah sebagaimana dikutip oleh Ahmad Wardi Muslich bahwa *ijarah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik

¹⁶ DanifSunny, "Pembiayaan Bermasalah Perbankan Syariah" <http://danifsunny.blogspot.co.id/2014/05/pembiayaan-bermasalah-perbankan-syariah.html> diakses 07 November 2016

¹⁷ Salma, *Akuntansi...*, h.270

¹⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003, h. 227

atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.

- c. Menurut ulama Syafi'iyah sebagaimana dikutip oleh Ahmad Wardi Muslich bahwa *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

Berdasarkan definisi dari tiga ulama, *ijarah* adalah akad atas manfaat dengan memberikan suatu imbalan. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie sebagaimana dikutip oleh Hendi Suhendi bahwa *ijarah* merupakan akad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.¹⁹ Menurut M. Nur Rianto Al-Arif dalam bukunya Lembaga Keuangan Syariah menjelaskan bahwa *ijarah* merupakan transaksi atas suatu manfaat dari barang yang mubah atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui upahnya.²⁰

Menurut Wangsawidjaja dalam bukunya yang berjudul Pembiayaan Bank Syariah mendefinisikan *ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang di sewakan.²¹ Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 mendefinisikan akad *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²² Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan barang.

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam, Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan lain-lain*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, h. 115

²⁰ M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2012, h. 161

²¹ Alkiya Fata Ilahiy, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Batik Mataram, Wirobrajan, Yogyakarta*, Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013

²² Saputra, et al, *Himpunan...*, h. 91

Ijarah merupakan suatu jenis akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang atau jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut dengan sewa menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja disebut upah mengupah.²³ Dalam transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) dari yang menyewakan kepada penyewa, bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Pada dasarnya pembiayaan *ijarah* hampir sama dengan pembiayaan *murabahah*, yang menjadi pembeda adalah objek transaksinya. Pada pembiayaan *murabahah* objek yang diperjualbelikan adalah barang sedangkan dalam pembiayaan *ijarah* objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja.²⁴

Di dunia perbankan syariah, *ijarah* merupakan *lease contract* dimana suatu lembaga keuangan menyewakan peralatan kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.²⁵ Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat kesepakatan dan mempunyai kekuatan hukum. Dalam akad sewa menyewa, pihak yang menyewakan menyediakan aset untuk digunakan dengan imbalan ujuh (uang sewa atau upah). Pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkannya manfaat dari barang atau benda tersebut, maka penyewa mempunyai kewajiban untuk menggunakan barang yang sewakan menurut syarat-syarat akad atau kelaziman penggunaannya. Penyewa wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Apabila terjadi kerusakan yang mengakibatkan penurunan nilai kegunaan dari aset yang disewakan dan kerusakan tersebut bukan dari kelalaian penyewa, maka pemberi sewa (*mu'ajjir*) berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan selama periode akad atau menggantinya dengan aset sejenis.²⁶

²³ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: IIT Indonesia, Cet. ke-1, 2003, h. 76

²⁴ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed. 2, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, h. 127

²⁵ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskriptif dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2005, h.73.

²⁶ Karim, *Bank Islam ...*, h. 106

2. Landasan Hukum

Ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan *muamalah* yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat al-Qur'an dan As-Sunnah dan Ijma'²⁷

a. Dasar hukum dalam Al-Qur'an terdapat di surat Al-Baqarah 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا
أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة : ٢٣٣)

Artinya : “....dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”²⁸

b. Al-Qur'an surat Al-Qasas ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (القصص : ٢٦)

Artinya : “Salah seorang dari wanita itu berkata , wahai bapakku ambillah ia sebagai pekerja kita, karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya”.²⁹

c. Dasar hukum *ijarah* dalam As-Sunnah adalah :

عن ابن عمر رضي الله عنهما قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ
يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجة)

Artinya : “Dari Ibnu Umar r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda, berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringnya mengering” (HR. Ibnu Majah).³⁰

Hadits diatas menunjukkan pembolehan adanya orang yang diberi upah karena bekerja untuk orang lain. Dalam hal ini kebolehan mengambil upah dianggap sebagai perbuatan baik. Jika

²⁷ Abdul Rahman Ghazaly, et al, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 277

²⁸ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, Bandung: Diponegoro, 2010, h. 37

²⁹ *Ibid.* h. 388

³⁰ Lutfi Arif et al, *Bulughul Maram Five in One*, Jakarta: PT Mizan Publika, 2012, h. 547

ijarah suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan tersebut.³¹

وعن ابن عباس رضي الله عنها قال : اِحْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَا الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ (رواه البخارى)

Artinya : “*Ibnu Abbas berkata, “Rasulullah SAW berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya. Seandainya hal itu haram beliau tentu tidak akan membaar upah” (HR. Bukhori)*³²

عن سعد بن ابى وقص رضي الله عنه قال : كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْافِي مِنَ الرَّزْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَبَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِمَهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ (رواه احمد وابو داود)

Artinya : “*Dari Sa’ad bin Abi Waqash r.a beliau berkata, Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak” (HR. Ahmad dan Abu Dawud).*³³

d. Landasan Ijma’

Dasar hukum *ijarah* berdasarkan *ijma’* adalah semua ulama pada zaman sahabat telah sepakat tentang diperbolehkannya *ijarah*. Hal ini didasarkan pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, terdapat suatu kewajiban untuk membolehkan akad *ijarah* atas manfaat atau jasa. Karena pada hakikatnya akad *ijarah* merupakan akad jual beli, tetapi dengan objek manfaat atau jasa.³⁴

e. Landasan hukum *ijarah* dalam operasionalnya :

1) UU No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah

³¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, h.156

³² Arif et al, *Bulughul Maram ...*, h. 545

³³ Sunan Abi Dawud, Nomor: 3391, Juz 3, h. 258

³⁴ Utman, *Produk ...*, h. 235

- 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.
- 3) Hasil Rapat Pleno DSN0-MUI, hari Rabu, 24 Jumadil Akhir 1325 H/11 Agustus 2004.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Ijarah dalam Islam dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Menurut mayoritas ulama rukun³⁵ *ijarah* ada empat, yaitu:

- a. Pelaku akad yaitu *mu'ajir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
- b. *Sighat* yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berisi tentang persetujuan untuk melakukan akad.
- c. Manfaat, yaitu manfaat dari objek yang disewakan atau jasa dari seseorang.
- d. *Ujrah*, yaitu sesuatu yang dijanjikan dan dibayar oleh nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah sebagai pembayaran manfaat.³⁶

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), rukun *ijarah* ada empat yaitu pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, benda yang disewakan, dan akad.³⁷ Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000, rukun akad *ijarah* dibagi menjadi tiga, yaitu:

- a. *Shighat ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan niat dari kedua belah pihak yang berakad, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang setara, dengan cara penawaran dari pemilik aset dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa.
- b. Pihak-pihak yang berakad, yaitu terdiri dari pemberi sewa (*mu'ajir*) dan penyewa (*musta'jir*).

³⁵ Rukun dan syarat adalah hal yang berbeda. Rukun adalah sesuatu yang harus dikerjakan dalam melakukan suatu pekerjaan. Sedangkan syarat merupakan sesuatu yang harus dipenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan.

³⁶ Arif, *Lembaga ...*, h. 164

³⁷ Pasal 251 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

- c. Objek akad *ijarah*, yaitu manfaat barang (sewa) dan manfaat jasa (upah).³⁸

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan *ijarah* diantaranya adalah:

- a. Syarat terbentuknya akad *ijarah*

Syarat terjadinya akad *ijarah* berkaitan dengan '*aqid*, akad *ijarah* dan objek *ijarah*. Syarat yang berkaitan dengan '*aqid* adalah '*aqid* disyaratkan telah baligh dan berakal.³⁹ Dalam KHES '*aqid* harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.⁴⁰

- b. Syarat sesuatu yang diakadkan (barang dan pekerjaan).

Barang dan pekerjaan yang disewakan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya. Tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan. Ketentuan ini sama dengan dilarang melakukan jual beli yang tidak dapat diserahkan.
- 2) Manfaat dari objek yang di *ijarahkan* harus sesuatu yang dibolehkan agama.
- 3) Manfaat dari objek yang disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari.
- 4) Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipenuhi secara hakiki, seperti menyewa orang bisu untuk berbicara.
- 5) Jelas ukuran dan batas waktu *ijarah* agar terhindar dari perselisihan.
- 6) Pekerjaan yang dilakukan bukan *fardhu* atau kewajiban orang yang disewa (*mu'ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*. Karena

³⁸ Saputra, *Himpunan ...*, h. 95

³⁹ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, h. 132

⁴⁰ Pasal 257 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dilakukannya, tidak berhak upah atas pekerjaan itu.⁴¹

7) Manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan, seperti menyewakan toko.

c. Syarat yang berkaitan dengan upah (*ujrah*).

Ujrah adalah sesuatu yang dijanjikan. *Ujrah* disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak. Hukum Islam mengatur sejumlah persyaratan yang berkaitan dengan *ujrah*, yaitu :

1) Upah (*ujrah*) harus berupa *mal mutaqawwim*⁴² dan upah harus dinyatakan secara jelas. Dalam hadits Nabi dijelaskan :

عن أبي هريرة وأبي سعيد قال : من استأجر اجيرا فليعلمه أجره

Artinya : “*Dari Abi Hurairah dan Abi Said keduanya berkata: Siapa yang melakukan upah mengupah hendaklah ia ketahui upahnya*”

Mempekerjakan orang dengan upah makan, merupakan contoh yang tidak jelas karena mengandung unsur *jahalah* (ketidakpastian).⁴³ Dalam KHES upah (*ujrah*) dapat berupa uang, surat berharga, atau benda lain berdasarkan kesepakatan. Upah (*ujrah*) dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka⁴⁴, pembayaran dapat didahulukan atau pembayaran setelah objek *ijarah* selesai digunakan atau diutang berdasarkan kesepakatan.⁴⁵

2) Upah (*ujrah*) adalah sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.

3) Upah (*ujrah*) adalah sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.

⁴¹ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi ...*, h. 132

⁴² *Mal mutaqawwim* adalah harta yang didapatkan manusia dengan sebuah upaya, yang boleh diambil manfaatnya menurut syara’.

⁴³ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi ...*, h. 133

⁴⁴ Uang muka *ijarah* yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad, uang muka *ijarah* harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan *ijarah* dilakukan oleh pihak yang menyewakan, uang muka *ijarah* tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan *ijarah* dilakukan oleh pihak yang akan menyewakan. Pasal 264 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

⁴⁵ Pasal 263 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

- 4) Upah tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.⁴⁶

Jika *ijarah* adalah suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi’I dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu’ajir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta’jir* ia berhak menerima bayaran karena penyewa (*musta’jir*) sudah menerima kegunaan.⁴⁷

4. Macam-Macam *Ijarah*

Menurut ahli fiqih, dilihat dari segi objeknya akad *ijarah* dibagi menjadi dua macam, pertama *ijarah ‘ala al-manafi’* (sewa menyewa) yaitu perpindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah, seperti sewa menyewa rumah, toko, kendaraan. Kedua *ijarah ‘ala al-‘amal* (upah mengupah). *Ijarah* ini bersifat pekerjaan, yaitu dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* ini dibolehkan seperti upah proyek bangunan, upah tukang jahit dan lain-lain. Pembayaran upah harus diberikan seketika juga. Tetapi pada waktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkannya.⁴⁸

Menurut ulama *fiqh*, *ijarah* terhadap pekerjaan hukumnya boleh. Pada jasa tenaga kerja ini disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diakadkan dan berlakunya hukum harga atau upah. Sedangkan pada jasa

⁴⁶ Rozalinda, *Fiqih Ekonomi ...*, h. 133

⁴⁷ Hendi Suhendi, *Fiqih Mumalah*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2011, h. 121

⁴⁸ Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015, h.75

barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bahwa barang tersebut bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad berlangsung.⁴⁹

Ijarah manfaat banyak diterapkan dalam pelayanan jasa di Lembaga Keuangan Syariah, sedangkan *ijarah* jasa pekerjaan biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di lembaga keuangan syariah. Selain *ijarah* manfaat dan *ijarah* pekerjaan, dalam akad *ijarah* terdapat akad *al-ijarah muntahiyah bit tamlik* (sewa beli), yaitu transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.

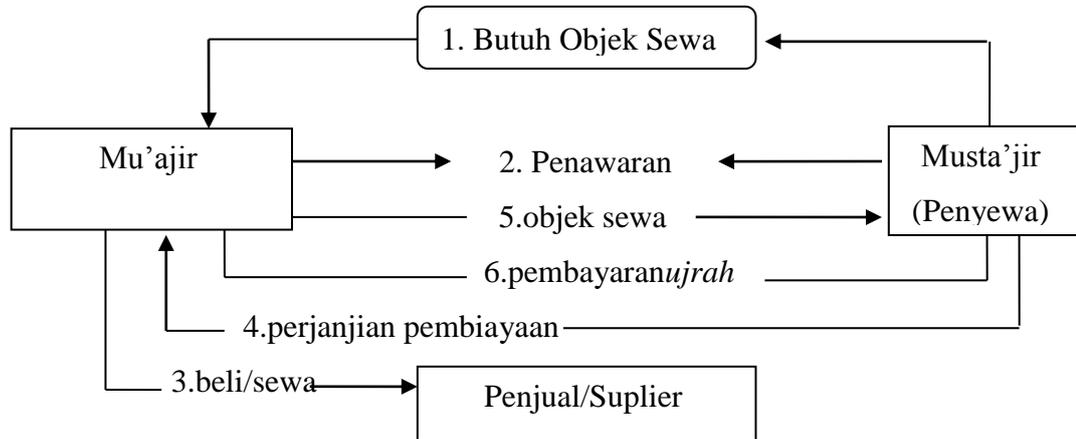
Pemindahan hak milik barang dalam *ijarah mutahiyah bit tamlik* terjadi dengan dua cara yaitu pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa dan pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan pada akhir masa sewa. Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan *financial* penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Sedangkan pilihan untuk menghibahkan barang diakhir masa sewa diambil apabila kemampuan *financial* penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar.⁵⁰

⁴⁹ Djamil, *Penerapan ...*, h. 154

⁵⁰ Karim, *Bank ...*, h. 117

Gambar 1

Skema pembiayaan *ijarah*



Sumber : Wangsawidjaja, h.216

Dari gambar tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Nasabah datang ke Lembaga Keuangan Syariah mengajukan pembiayaan *ijarah* guna mendapatkan sewa manfaat barang/jasa. Lembaga Keuangan Syariah meminta nasabah untuk melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan. Jika persyaratan telah lengkap, selanjutnya Lembaga Keuangan Syariah melakukan analisa kelayakan pembiayaan kepada nasabah.
2. Apabila Lembaga Keuangan Syariah menganggap bahwa nasabah sudah layak dibiayai, maka Lembaga Keuangan Syariah memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada nasabah (surat penawaran). Selanjutnya proses negosiasi, nasabah berjanji untuk melakukan transaksi *ijarah* dengan Lembaga Keuangan Syariah dengan menandatangani surat penawaran.
3. Lembaga Keuangan Syariah melakukan transaksi/memesan dengan pemilik barang sesuai kebutuhan nasabah dan berdasarkan spesifikasi yang telah disepakati.

4. Setelah manfaat secara prinsip menjadi milik Lembaga Keuangan Syariah, nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah melakukan perjanjian pembiayaan *ijarah*.
5. Lembaga Keuangan memberikan manfaat barang kepada nasabah
6. Nasabah membayar angsuran ke Lembaga Keuangan Syariah sesuai jadwal angsuran yang disepakati.

5. Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*

Menurut fatwa DSN No 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ijarah* dapat diuraikan sebagai berikut :

- b. Rukun dan syarat *ijarah*
 - 1) Shighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul
 - 2) Pihak-pihak yang berakad, terdiri dari pemberi sewa dan penyewa
 - 3) Obyek akad ijarah adalah manfaat barang (sewa) dan manfaat jasa (upah)
- c. Ketentuan Objek Ijarah :
 - 1) Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa
 - 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
 - 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
 - 4) Kemampuan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah
 - 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa
 - 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik

- 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat
 - 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak
 - 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
- d. Kewajiban LKS dan nasabah dalam pembiayaan ijarah
- 2) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa
 - a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan⁵¹
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang
 - c) Menjamin bila terdapat cacat barang yang disewakan
 - 3) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa
 - a) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil)
 - c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut
 - 4) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁵²

⁵¹ Saputra, et al, *Himpunan ...*, h. 95

⁵² *Ibid.* h. 96

6. Berakhirnya *Ijarah*

Pada dasarnya *ijarah* adalah jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila ada hal-hal yang menyebabkan *fasakh* (batal). Adapun hal-hal yang menyebabkan berakhirnya *ijarah* sebagai berikut :

- a. Salah satu dari *al-muta'qidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) meninggal dunia.
- b. Kedua belah pihak membatalkan akad dengan *iqolah*
- c. Barang yang disewakan hancur atau rusak
- d. Barang yang disewakan tidak dapat dimanfaatkan
- e. Masa berlakunya akad telah selesai.⁵³

C. MULTIJASA

1. Pengertian Multijasa

Multijasa terdiri dari dua kata, yaitu multi yang berarti banyak, lebih dari satu, dan jasa yang berarti perbuatan yang baik, berguna atau bernilai bagi orang lain.⁵⁴ Jadi multijasa adalah suatu perbuatan atau manfaat yang bermacam-macam gunanya bagi orang lain.

Sedangkan pengertian Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah baik perbankan maupun non perbankan kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atau jasa. Pembiayaan multijasa di keluarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah agar lembaga tersebut bisa *survive* dan bersaing dengan lembaga keuangan lainnya. Menurut Rachmadi Ustman dalam bukunya Produk Perbankan Syariah di Indonesia pembiayaan multijasa adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berupa transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan nasabah pembiayaan yang mewajibkan nasabah

⁵³ Arif, *Lembaga ...*, h. 167

⁵⁴ KBBI.web.id diakses tanggal 19 Desember 2016 pukul 22.00 WIB

pembiayaan untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan akad.⁵⁵

Menurut Wangsawidjaja dalam bukunya Pembiayaan Bank Syariah, pembiayaan multijasa adalah pembiayaan lain-lain dari bank syariah bagi nasabah untuk pemenuhan jasa-jasa tertentu, seperti pendidikan, kesehatan, dan jasa lainnya.⁵⁶ Melalui produk multijasa, BMT mendapatkan kemudahan dalam mengelola likuiditasnya karena dapat menyalurkan pembiayaan dengan memenuhi kebutuhan nasabah terhadap jasa-jasa tertentu. Sementara bagi nasabah, produk multijasa ini menjadi sumber dana untuk memenuhi kebutuhan terhadap jasa-jasa tertentu, seperti pendidikan, kesehatan dan jasa lainnya yang dibenarkan secara syariah.

Pembiayaan multijasa tidak hanya diberikan kepada perbankan syariah saja, tetapi juga di berikan oleh Lembaga Keuangan Syariah lainnya dalam rangka merespons kebutuhan masyarakat yang berkaitan dengan jasa. Berdasarkan Fatwa DSN No. 44/DSN-MUI/VII/2004 pembiayaan multijasa yang diperbolehkan adalah pembiayaan yang didasarkan pada akad *ijarah* atau akad *kafalah*. Penggunaan kedua akad tersebut harus mengikuti dalam fatwa *ijarah* dan fatwa *kafalah*.⁵⁷ Adapun pelayanannya bisa berbentuk barang maupun jasa berupa upah, *ujrah* (imbalan).⁵⁸

Kafalah menurut bahasa artinya menanggung, dan menjamin. *Kafalah* merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.⁵⁹ Dasar hukum *kafalah* sebagaimana yang telah difirmankan Allah SWT di dalam al-Qur'an surat Yusuf : 72

⁵⁵ Usman, *Produk ...*, h.252

⁵⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan ...*, h. 228

⁵⁷ Usman, *Produk ...*, h. 252

⁵⁸ Mardhiyah Hayati, *Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan (Kajian Terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa)*, Jurnal ASAS, Vol.6, Juli 2014

⁵⁹ Djamil, *Penerapan ...*, h 223

قَالُوا تَقْدُ صَوَاعِ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ (يوسف: ٧٢)

Artinya :“Mereka menjawab, Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta, dan aku jamin itu”⁶⁰

Rukun *kafalah* terdiri atas penjamin (*kafil*), orang yang berutang (*makful anhu*), pihak yang berpiutang (*makful lahu*), dan objek jaminan (*makful bih*).⁶¹ *Kafalah* merupakan akad kebaikan (*tabarru'*) dan saling tolong menolong (*ta'awun*). Peminjam (*kafil*) berhak menerima kembali sejumlah jaminan yang diberikannya kepada orang yang dijamin tanpa menerima imbalan. Namun apabila seorang yang menjamin mau memberikan imbalan maka diperbolehkan untuk menerimanya sesuai dengan kebiasaan (*urf*).⁶²

Menurut para ulama, *kafalah* dibagi menjadi lima yaitu: pertama, *kafalah bil mal* adalah jaminan pembayaran barang atau pelunasan utang. Kedua, *kafalah bin nafs* adalah jaminan diri dari si penjamin, dalam hal ini Lembaga Keuangan bertindak sebagai *juridical personality* yang dapat memberikan jaminan untuk tujuan tertentu. Ketiga, *kafalah bit taslim* adalah jaminan yang diberikan untuk menjamin pengembalian barang sewaan pada saat masa sewanya berakhir. Keempat, *kafalah al-munjazah* adalah jaminan yang tidak dibatasi oleh kurun waktu tertentu dan untuk tujuan atau kepentingan tertentu. Kelima, *kafalah al muallaqah* adalah jaminan yang dibatasi oleh kurun waktu tertentu dan tujuan tertentu pula.⁶³

2. Landasan Hukum Multijasa

Landasan hukum tentang pembiayaan multijasa terdapat dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits.

⁶⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, h.244

⁶¹ Djamil, *Penerapan ...*, h 223

⁶² *Ibid.* h. 228

⁶³ *Ibid.* h. 227

a. Al-Qur'an

1) QS. Al-Baqarah 233:

.... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة : ٢٣٣)

Artinya : “...Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.⁶⁴

Disebutkan bahwa “Apabila kamu memberikan pembayaran yang patut” menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut, yang termasuk didalamnya jasa penyewaan (*leasing*).⁶⁵

2) QS. Al-Qashash 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (القصص : ٢٦)

Artinya : “Salah seorang dari wanita itu berkata , wahai bapakku ambillah ia sebagai pekerja kita, karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya”.⁶⁶

3) QS. Al-Maidah 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ
(المائدة : ٢)

Artinya : “Dan tolong-menolong dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan janganlah tolong-menolong dalam (mengerjakan) dosa dan pelanggaran”⁶⁷

b. Hadits

1) Hadits Riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

⁶⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an* ..., h. 37

⁶⁵ Muhammad, *Bank* ..., h. 118

⁶⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an* ..., h. 388

⁶⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an* ..., h. 106

عن ابن عمر رضي الله عنهما قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه (رواه ابن ماجة)

Artinya :*“Dari Ibnu Umar r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda, berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya mengering”* (HR. Ibnu Majah).⁶⁸

- 2) Hadits Riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

عن ابي هريرة وأبي سعيد قال : من استأجر اجرا فليعلمه أجره

Artinya :*“Dari Abu Hurairah dan Abu Said keduanya berkata: Siapa yang melakukan upah mengupah hendaklah ia ketahui upahnya”*⁶⁹

- 3) Hadits Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَلِمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya :*”Perjanjian boleh dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”*.⁷⁰

3. Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Pembiayaan Multijasa

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Fatwa ini ditetapkan dari hasil Rapat Pleno DSN MUI pada tanggal 11 Agustus 2004 yang dibuat karena permohonan dari Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 28 April 2004 dan dari bank Danamon. Fatwa ini substansi dari fatwa DSN MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang

⁶⁸ Lutfi Arif et al, *Bulughul Maram Five in One*, Jakarta: PT Mizan Publika, 2012, h. 547

⁶⁹ *Mushaf Ibnu Abisyabah*, Nomor: 2119, Juz 4, h. 366

⁷⁰ *Sunan Tirmidzi*, Nomor:1352, Juz 3

pembiayaan *ijarah* dan Fatwa DSN MUI No.11/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *kafalah*.

Dalam Fatwa No. 44/DSN-MUI/VIII/2000 tentang pembiayaan multijasa, terdapat beberapa ketentuan, yaitu :

a. Ketentuan umum :

- 1) Pembiayaan Multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad *Ijarah* atau *Kafalah*
- 2) Dalam hal LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Ijarah*
- 3) Dalam hal LKS menggunakan akad *Kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Kafalah*
- 4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau fee
- 5) Besar *ujrah* atau fee harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase

b. Penyelesaian perselisihan

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

c. Ketentuan penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal diterapkannya dengan ketentuan, jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.⁷¹

⁷¹ Saputra, *et al*, *Himpunan...*, h. 260