

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Ijarah

1) Pengertian Ijarah

Al- Ijarah berasal dari kata al-ajru yang arti menurut bahasanya adalah al-‘iwadh yang arti dalam bahasa indonesianya ialah ganti dan upah.¹

Secara etimologi, ijarah bermakna menjual manfaat. Ulama Hanafiyah berpendapat ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi’iyah berpendapat bahwa ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.²

Secara terminologis, ijarah adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah berupa barang tertentu atas dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah

¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 114

² Rahmad Syaefi, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, hlm. 121-122

yang diketahui pula. Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.³

Menurut fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.

Sedangkan dalam Lembaga Keuangan Syariah, ijarah adalah pembiayaan dengan prinsip sewa ditujukan untuk mendapat jasa dengan ketentuan keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang disewakan.

Ada dua jenis ijarah dalam hukum Islam :

- a. Ijarah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.

³ Ibid

- b. Ijarah yang berhubungan dengan asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.⁴

2) Dasar Hukum Ijarah

Dasar-dasar hukum ijarah adalah sebagai berikut:

- a. Firman Allah QS. Al-Zukhruf (43): 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سُخْرِيًّا ۖ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

- b. Firman Allah QS. Al-Baqarah (2): 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
ءَاتَيْتُمْ بِالْعُرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 99

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

c. Firman Allah QS. Al- Qashash (28): 26:

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَتَأْبَتِ اسْتَعْجِرُهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَعْجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “ ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya, orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.

d. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”.⁵

e. Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

Artinya: “Barang siapa memperkejakan pekerja, Beritahukanlah upahnya”.⁶

⁵ Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentan akad Ijarah

⁶ Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad Ijarah

f. Kaidah Fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

3) Ketentuan-Ketentuan Ijarah

1. Rukun dan Syarat Ijarah:

- a. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c. Objek akad ijarah adalah: manfaat barang dan sewa; atau manfaat jasa dan upah.

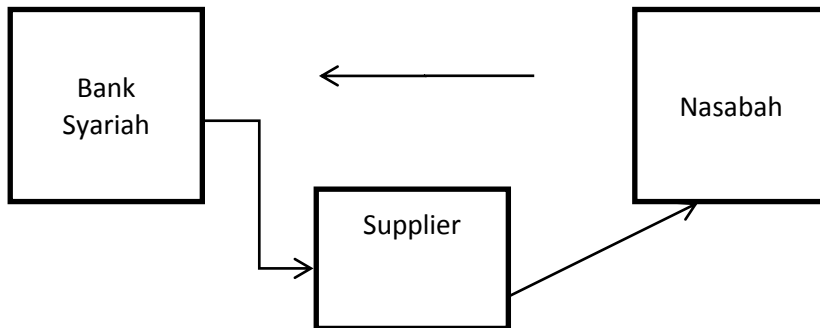
2. Ketentuan Obyek Ijarah:

- a. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari’ah.

- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 - f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
 - g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada bank.
 - h. LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
 - i. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
 - j. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Jenis barang/jasa yang dapat disewakan:
- a. Barang modal: asset tetap, misalnya bangunan, gedung, kantor, ruko dll.
 - b. Barang produksi: mesin, alat-alat berat dll.
 - c. Barang kendaraan transportasi: darat, laut dan udara.
 - d. Jasa untuk membayar ongkos: uang sekolah/kuliah, tenaga kerja, hotel, angkutan dan transportasi.

4. Skema Pembiayaan Ijarah:⁷

Skema dan pola pembiayaan ijarah



1. Permohonan pembiayaan ijarah
2. Menyewa atau membeli ijarah
3. Akad pembiayaan ijarah objek ijarah
 - a. Nasabah mengajukan pembiayaan ijarah ke bank syariah.
 - b. Bank syariah membeli/menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai objek ijarah, dari supplier/penjual/pemilik.
 - c. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dan bank mengenai barang objek ijarah, tarif ijarah, periode ijarah dan biaya pemeliharaannya, maka akad

⁷ Adiwarman Karim, Bank Islam, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: IIIT Indonesia, 2003, hlm. 105-106

pembiayaan ijarah ditanda tangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.

- d. Bank menyerahkan objek ijarah kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode ijarah berakhir, nasabah mengembalikan objek ijarah tersebut kepada bank.
- e. Bila bank membeli objek ijarah tersebut (al-bai' wal ijarah) maka setelah periode ijarah berakhir objek ijarah tersebut disimpan oleh bank sebagai asset yang dapat disewakan kembali.
- f. Bila bank menyewa objek ijarah tersebut (al ijarah wal ijarah, atau ijarah pararel), maka setelah periode tersebut dikembalikan oleh bank kepada supplier/ penjual/ pemilik.

4) Standar Akuntansi Keuangan Transaksi Ijarah

Standar akuntansi keuangan yang pertama kali mengatur tentang akuntansi ijarah adalah PSAK 59 paragraf 105 sampai dengan 129 tentang pengakuan dan pengukuran ijarah. Beberapa hal yang diatur dalam paragraf tersebut antara lain:

a. Karakteristik

Karakteristik transaksi ijarah akan diuraikan sebagai berikut (PSAK 59 paragraf 105-107):

1. Ijarah adalah akad sewa menyewa antara pemilik ma'jur (objek sewa) dan musta'jir (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa yang disewakannya.
 2. Pemilik obyek sewa dapat meminta penyewa menyerahkan jaminan atas ijarah untuk menghindari resiko kerugian, jumlah, ukuran dan jenis obyek sewa harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.⁸
- b. Manfaat dan Risiko

Bagi bank syariah, akad ijarah mempunyai keunggulan dibandingkan dengan akad-akad yang lain dengan keunggulan sebagai berikut:

1. Objek akad lebih luas, bisa barang atau jasa. Tergantung dari kesepakatan antara penyewa dengan pemberi sewa. Objek jasa dapat berupa jasa pendidikan, jasa kesehatan, jasa pariwisata dan jasa lainnya selama tidak bertentangan dengan syariat Islam.
2. Risiko akad lebih rendah bila dibandingkan dengan akad investasi semisal akad mudharabah dan musyarakah. Akad ijarah relatif mempunyai risiko usaha yang lebih kecil dikarenakan pendapatan sewa

⁸ Muhammad, Akuntansi Syariah : *Teori dan Praktik Untuk Perbankan Syariah*, Yogyakarta : STIM YKPN, 2013, hlm. 322

yang diterima oleh bank syariah bersifat tetap dan teratur/rutin.

3. Manfaat dari transaksi al-ijarah untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok.

Adapun resiko yang mungkin terjadi dalam al-ijarah adalah sebagai berikut:

1. Default

Yang dimaksud default disini adalah nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.

2. Rusak

Yang dimaksud rusak disini yaitu asset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.

3. Berhenti

Yang dimaksud adalah nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.⁹

⁹ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Syariah*, Jakarta : Akademia, 2012, hlm. 269-271

B. Pembiayaan

1) Pengertian Pembiayaan

Dalam pasal 1 angka 25 Undang-undang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk murabahah, salam dan ishtishna.
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh.
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.¹⁰

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, bagi hasil atau tanpa imbalan.¹¹

¹⁰ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm. 191

¹¹ Ibid

2) Tujuan Pembiayaan

Secara makro pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat, meningkatkan usaha, meningkatkan produktifitas, membuka lapangan kerja baru, dan terjadi distribusi pembiayaan. Sedangkan secara mikro pembiayaan diberikan dengan tujuan upaya memaksimalkan laba, meminimalkan resiko, penyalahgunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana.¹²

3) Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan memiliki fungsi sebagai berikut meningkatkan daya guna uang, meningkatkan daya guna barang, meningkatkan semangat usaha, menjaga stabilitas ekonomi nasional, meningkatkan pendapatan nasional, dan alat hubungan ekonomi internasional.¹³

4) Jenis-jenis Pembiayaan

Secara garis besar, pembiayaan dibagi dua jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang ditunjukan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti pembiayaan untuk pembiayaan rumah, kendaraan

¹² Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka SM, cetakan 1, 2007, hlm. 95

¹³ Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz, *Manajemen Operasional Bank Syariah*, Cirebon : STAIN Press, 2009, hlm. 68

bermotor, pembiayaan pendidikan, dan apapun yang sifatnya konsumtif.

2. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan sektor produktif, seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan pembelian barang modal dan lainnya yang mempunyai tujuan memberdayakan sektor riil. Salah satu fungsi utama dari perbankan adalah menyalurkan dana yang telah dihimpunnya kepada masyarakat melalui pembiayaan kepada nasabah.¹⁴

Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya :

- 1) Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha .
- b) Pembiayaan investasi yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

- 2) Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi :

¹⁴ Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Syariah dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT. Pustaka Utama Grafiti, 2002, hlm. 20

- a) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- b) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- c) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan pada lembaga keuangan syariah akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

1. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:
 - a. Pembiayaan murabahah
 - b. Pembiayaan musyarakah
2. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang). Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:
 - a. Pembiayaan murabahah
 - b. Pembiayaan salam
 - c. Pembiayaan istishna
3. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:
 - a. Pembiayaan ijarah
 - b. Pembiayaan ijarah muntahiyah bittamlik/wa iqtina

C. Multijasa

1) Pengertian Multijasa

Multijasa terdiri dari dua kata, yaitu kata multi yang berarti banyak, bermacam-macam dan kata jasa berarti perbuatan yang berguna atau bernilai bagi orang lain, bermanfaat. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VIII/2004, tentang pembiayaan multijasa, bahwa salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.¹⁵

Pembiayaan multijasa adalah suatu kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan akad ijarah, dalam penyaluran jasa keuangannya antara lain: penyaluran pelayanan jasa kesehatan, pendidikan, pernikahan dan lain-lain.¹⁶

Dalam pemberian pembiayaan multijasa ini, bank syariah akan memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau fee (upah)

¹⁵ Abdul Rohman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Kencana Premedia Group, cetakan 1, 2010, hlm.284

¹⁶ Artikel diakses dari www.niriah.com pada 5 Mei 2017 pukul 14.30

menurut kesepakatan di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan presentase.¹⁷

Ijarah multi jasa biasanya digunakan untuk kepentingan-kepentingan jasa, karena mudharabah dan musyarakah tidak bisa. Fatwa DSN MUI tentang pembiayaan multi jasa merupakan upaya DSN MUI memberikan payung hukum terhadap wilayah-wilayah yang tidak mudah. Sedangkan untuk memperhitungkan ujarah/fee tidak ada batasnya, karena tidak ada ulama, ayat Al-Qur'an, Hadis yang membatasinya. Sehingga perhitungan ujarah/fee tergantung kesepakatan dan kepututannya. Hal tersebut merupakan cerminan kebijaksanaan Islam. Seperti kaidah *al ashlu al muamal al ibahah*. Menjadi penting adalah kesepakatan, saling rela, tidak ada gharar, dan tidak ada penipuan. Dimana besarnya ujarah/fee tidak boleh dikaitkan dengan besarnya tanggungan karena pekerjaannya hanya sekali.

2) Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Multijasa Atas Dasar Akad Ijarah

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah dengan nasabah.
- b. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan obyek sewa yang dipesan nasabah.

¹⁷ Serambi Indonesia, *Hukum Transaksi Pembiayaan Multi Jasa*, artikel diakses pada tanggal 5 Mei 2017, dari www.serambinews.com

- c. Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus, dan pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun bentuk pembebasan utang.¹⁸

¹⁸ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012