

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Akad *Ijarah*

1. Pengertian Akad *Ijarah*

Secara etimologi, *ijarah* berarti gaji, sewa, jasa dan imbalan. Sementara itu, kata *al-ajru* memiliki arti ganti. Menurut *Syara' Al-ijarah* merupakan jenis akad guna menerima keuntungan dengan cara alternatif.¹⁹ Menurut para ahli, *Ijarah* memiliki beberapa definisi diantaranya :

- a. Syafi'i Antonio, menjelaskan bahwa *ijarah* adalah suatu perjanjian untuk mengalihkan fungsi manfaat dari suatu barang atau jasa melalui sewa, tanpa perpindahan kepemilikan atas barang tersebut.²⁰
- b. Helmi Karim, menjelaskan bahwa secara bahasa, *ijarah* diartikan sebagai gaji atau imbalan. Sementara itu, secara umum *ijarah* diartikan sebagai kontrak yang menyangkut penukaran fungsi sesuatu dengan mengembalikan sejumlah tertentu.²¹

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah, Edisi 1 Cetakan 5*, (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2005), 120.

²⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 177.

²¹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Grafindo Persada, 1997), 113.

- c. Pembiayaan *ijarah* didefinisikan sebagai transaksi penggunaan suatu barang dan jasa dengan pemberian imbalan.²²

Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa *Ijarah* adalah akad yang digunakan untuk mengalihkan manfaat suatu barang atau jasa dengan suatu imbalan tertentu. Jika penerima manfaat berupa barang, maka imbalannya berupa sewa. Sebaliknya, jika objeknya adalah tenaga kerja, imbalannya adalah upah atau gaji.

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Ulama bersepakat memperbolehkan *ijarah* berlandaskan hukum dari Al-Qur'an, Al-Hadist dan Ijma' antara lain :

- 1) Berdasarkan Al-Qur'an

Firman Allah QS. al-Baqarah ayat 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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." (QS. Al-Baqarah: 233).²³

²² Yusak Laksana, *Tanya Jawab Cara Mudah Mendapatkan Pembiayaan di Bank Syariah*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2009), 52.

²³ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2016), 126.

Firman Allah QS. al-Qasas ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِنِّي خَشِيتُ أَنْ يَسْتَجِرَّكَ
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

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.” (QS. Al-Qasas: 26).²⁴

Firman Allah QS. al-Talaq ayat 6 :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوُهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya: “...Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya...”.(QS. al-Talaq: 6).²⁵

2) Berdasarkan Hadist

Ada beberapa Hadist Rasulullah SAW yang menyatakan disyariatkannya *ijarah* diantaranya :

Hadist riwayat dari Abdullah bin Umar, bahwa nabi SAW

bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya: “Dari Abdullah bin Umar ia berkata: telah bersabda Rasulullah “berikanlah upah orang yang bekerja sebelum keringatnya mengering”. (HR. Ibnu Majjah).²⁶

Ada juga hadist yang diriwayatkan dari ‘Abd ar-Razzaq dari

Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

²⁴ Ibid., 126.

²⁵ Ibid., 127.

²⁶ Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdullah Al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majjah Jilid II* (Beirut: Dar Al-Fikr, 2004), 20.

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَحِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

Artinya: “Barang siapa yang memperkerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”²⁷

3. Rukun dan Syarat Akad *Ijarah*

Azharudin Latif menjelaskan, syarat dan rukun *ijarah* adalah sebagai berikut :

a. Rukun *ijarah*

Terdapat beberapa rukun *ijarah* terdiri dari :

1) *Aqid*

Aqid adalah pihak yang melaksanakan perjanjian sewa menyewa. pihak yang membayar gaji dan sewa disebut *Mu'ajjir*. Sedangkan pihak yang dibayar untuk membuat dan meminjamkan untuk sesuatu disebut *musta'jir*.

2) *Sighat*

Sighat adalah ijab dan qabul yang melibatkan pernyataan dari kedua belah pihak yang dilakukan melalui ucapan, utusan dan isyarat tulisan secara sembunyi dan diam-diam.

3) Upah

Upah (*Ujroh*) yaitu jasa yang diterima atas pekerjaan yang telah dikerjakan oleh *mua'jjir*. Dan keuntungannya diambil oleh *musta'jir*.

²⁷ Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdullah Al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majjah Jilid II* (Beirut: Dar Al-Fikr, 2004),124.

4) Manfaat

Untuk mempekerjakan *Musta'jiri* perlu diketahui jenis pekerjaan, waktu, gaji dan tenaga. Sehingga, jenis pekerjaan diharuskan dijelaskan agar tidak terselubung, karena jika transaksi upah yang masih belum jelas maka hukumnya *fasid*.²⁸

b. Syarat *Ijarah*

Berikut adalah beberapa syarat akad *Ijarah* sebagai berikut :

1. Orang yang melakukan akad diharuskan berakal sehat

Orang yang berakad harus baligh dan sehat. Sehingga, apabila orang yang belum baligh atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang sakit jiwa, menyewakan hartanya atau dirinya sendiri sebagai buruh, *ijarah* tidak berlaku.

2. Keridhaan pihak yang berakad

Untuk melaksanakan perjanjian *ijarah*, kedua belah pihak harus menyatakan persetujuannya. Jika salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad, maka akad tersebut batal atau tidak sah.

3. Objek *ijarah* adalah sesuatu yang halal menurut Syara'

Dalam aturan fiqh menyatakan, tidak diperbolehkan terjadinya sewa-menyewa dalam hal melakukan tindakan yang dilarang dalam Islam. Seperti menyewakan rumah untuk maksiat, menyewa seseorang untuk membunuh orang. Islam

²⁸ Ghufran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 186.

menekankan bahwa sewa tidak diperbolehkan dalam hal yang berkaitan dengan maksiat.²⁹

B. Pembiayaan Multijasa

1. Pengertian Pembiayaan Multijasa

Kata Multijasa terdiri dari dua kata yaitu “multi” yang diartikan ragam atau keanekaragaman dan “jasa” yang berarti suatu kegiatan yang bermanfaat atau berharga bagi orang lain. Sehingga multijasa adalah suatu tindakan atau kegiatan yang bermanfaat bagi orang lain. Menurut Sholihin, pembiayaan multijasa merupakan salah satu jenis layanan keuangan yang disediakan lembaga keuangan syariah kepada nasabah yang ingin menggunakan layanan tersebut. Pembiayaan multijasa dilaksanakan dalam penyaluran dana dengan akad *ijarah* dengan tujuan agar lembaga keuangan syariah memperoleh balas jasa atau upah yang sesuai dengan kesepakatan yang ditandatangani diawal akad.³⁰

Pembiayaan multijasa merupakan suatu kegiatan menyalurkan dananya atau permintaan yang dapat dipersamakan dengan itu dalam bentuk transaksi multijasa dengan menggunakan akad *Ijarah* berdasarkan kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dengan nasabahnya. Multijasa berasal dari dua kata, yaitu multi berarti banyak, beragam manfaatnya bagi orang lain. Pembiayaan multijasa dikenal sebagai fasilitator pembiayaan yang dapat digunakan dalam bentuk pinjaman yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan syariah

²⁹ Muhammad, *Kebijakan Fiskal Dan Moneter Dalam Ekonomi Islam* (Jakarta: Salemba Empan Patria, 2004), 113.

³⁰ A Ifham Sholihin, *Pedoman Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia, 2010), 210.

kepada pihak yang membutuhkan dana. Fatwa DSN-MUI menerangkan bahwa pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang disediakan lembaga keuangan syariah kepada nasabah untuk mendapatkan keuntungan dari layanan tersebut. DSN-MUI mewajibkan Fatwa Keuangan Multijasa sebagai pedoman pelaksanaan transaksi tersebut agar sesuai dengan prinsip syariah dan memenuhi kebutuhan masyarakat akan layanan tersebut³¹

Sehingga dapat disimpulkan, bahwa pembiayaan multijasa adalah fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk anggota dengan kebutuhan pelayanan yang terbatas dalam memerlukan jasa seperti pendidikan, pernikahan, pengobatan, biaya lain yang diperlukan.

2. Jenis – Jenis Pembiayaan Multijasa

Terdapat dua macam layanan multijasa diantaranya yaitu :

a. Multijasa *Ijarah* (Persewaan)

Kata “*ijarah*” secara bahasa memiliki arti gaji atas pekerjaan yang telah dilakukannya. Pada akad *ijarah* hak kepemilikan tidak dipindahkan, pada *ijarah* multijasa objek transaksinya terletak pada pendapatan jasa.

b. Multijasa *Kafalah* (Penjaminan)

Kafalah ialah suatu akad atau kesepakatan antara penjamin dan pemberi pinjaman. Dimana dalam perjanjian harus mengandung unsur kejelasan bahwa seseorang yang memberikan jaminan

³¹ Triana Wati, “Implementasi Pembiayaan Ijarah Multijasa Dalam Mengembangkan Pendidikan Anggota Keluarga Nasabah Di BMT Askara Asri Sejati Cabang Sukai Damai Lampung Selatan”, (*Skripsi*, Lampung Selatan: UINRI, 2019) Diakses melalui <http://repository.radenintan.ac.id/5713/> pada tanggal 28 Desember 2022, 46.

kepada kreditur harus bersedia melunasi utangnya. Jadi, *kafalah* adalah jaminan seseorang.³²

C. Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan Multijasa

Mengenai beberapa ketentuan berdasarkan Fatwa DSN MUI No.44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa sebagai berikut:

a. Ketentuan Umum

- 1) Pembiayaan multijasa yang sah hukumnya boleh (jaiz) 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 LKS harus mematuhi semua ketentuan dalam fatwa *kafalah*.
- 4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat menerima imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
- 5) Besarnya *ujrah* atau *fee* harus disepakati diawal dan diberikan dalam bentuk nominal dan bukan prosentase.

b. Penyelesaian Perselisihan

Jika dari salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

³² Nurul Kamalia Ulfatin, "Peran Pembiayaan Multijasa Barokah Dengan Akad Ba'I Al-Wafa' Dalam Meningkatkan Pendapatan Anggota (Studi Kasus Di BMT UGT Sidogiri Cabang Pembantu Kanigoro Blitar)" (*Skripsi*, IAIN Kediri, 2022) Diakses melalui <http://etheses.iainkediri.ac.id/4104/> pada tanggal 8 Juni 2022, 28."

c. Ketentuan Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.³³

D. Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO. 09/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan bahwa :

Pertama : Rukun dan Syarat Ijarah

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

Kedua : Ketentuan Obyek Ijarah

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan 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).

³³ Fatwa DSN No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa, "Lihat Himpunan Fatwa DSN MUI", 2004, 6.

4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengansyari'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. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewaatau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.

- 2) 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.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁴

³⁴ Fatwa DSN MUI NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah, "Lihat Himpunan Fatwa DSN MUI", 2000, 3.