

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Akad *Ijarah*

1. Pengertian Akad *Ijarah*

Transaksi yang bukan merupakan pembelian atau penjualan adalah transaksi yang didasarkan pada penyewaan atau disebut *ijarah*. *Ijarah*, yang juga dikenal sebagai sewa, jasa atau imbalan, merupakan kontrak yang dilakukan berdasarkan imbalan jasa. Dalam fikih Islam, *ijarah* berarti menyewa sesuatu. Menurut para ahli, *ijarah* memiliki beberapa definisi yaitu:

- 1) Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu akad atas suatu manfaat dengan jalan penggantian. Dengan demikian, *ijarah* pada dasarnya ialah penjualan manfaat.²⁶
- 2) Menurut Wangsawidjaja, *ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa di mana seorang pemilik barang yang disewakan, termasuk kepemilikan hak untuk menggunakan barang yang disewakan, dan penyewa menyepakati imbalan atas barang yang disewakan.²⁷

Menurut istilah, terdapat perbedaan pendapat mengenai pengertian *ijarah* di antara kalangan ulama, diantaranya:

- 1) Ulama Hanafiah, menjelaskan bahwa *ijarah* merupakan suatu akad atas manfaat imbalan yang berupa harta.

²⁶ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Edisi 1 (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), 99.

²⁷ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utana, 2012), 228-229.

- 2) Ulama Malikiyah, menjelaskan bahwa *ijarah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.
- 3) Ulama Syafi'iyah, menjelaskan bahwa definisi dari akad *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud atau tertentu yang bisa diberikan dan diperbolehkan dengan imbalan tertentu.
- 4) Ulama Hanabilah, menjelaskan bahwa *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan *kara'* dan semacamnya.²⁸

Menurut beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* atau sewa-menyewa adalah suatu akad atas manfaat dengan imbalan, yang objek sewa-menyewanya merupakan manfaat atas suatu barang dan bukan berupa barang.

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Berdasarkan sejumlah kitab-kitab fikih, dijelaskan bahwa hukum *ijarah* berasal dari al-qur'an, al-hadist, ijma', kaidah fikih dan fatwa DSN-MUI.

a. Al-Qur'an

1) QS. Al-Baqarah (2) ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
 سَلَّمْتُمْ مَا لَاتَيْتُمْ لِمَعْرُوفٍ وَلِتَقْوُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ
 بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan, jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah

²⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2013), 316-317.

bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah: 233)²⁹

Dalam ayat di atas, yang menjadikan dalilnya yaitu terdapat ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan ini menjelaskan bahwa adanya jasa yang diberikan atas kewajiban membayar upah (*fee*) dengan layak. Dengan demikian, yang termasuk dalam hal ini adalah jasa persewaan atau *lessing*.

2) QS. Ath-Thalaq (65) ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (QS. Ath-Thalaq: 6)³⁰

3) QS. Al-Qashash (28) ayat 26 dan 27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا - أَبْتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“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-Qashash: 26)

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ
جُرِّي ثَمَانِي حِجْحٍ فَإِنْ أتممتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا
أُرِيدُ أَنْ أَسْئَلُكَ سِتْرًا لِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

“Berkatalah dia (Syu'aib): Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatkan termasuk orang-orang yang baik.” (QS. Al-Qashash: 27)³¹

b. Al-Hadits

²⁹ Al Qur'an dan Terjemahan (QS. Al-Baqarah [2] : 233).

³⁰ Al Qur'an dan Terjemahan (QS. Ath-Thalaq [65] : 6).

³¹ Al Qur'an dan Terjemahan (QS. Al-Qashash [28] : 26-27).

1) Hadits Ibnu Abbas

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ

“Dari Ibnu Abbas ra. ia berkata: Nabi SAW berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya.” (HR. Al-Bukhari)

2) Hadits Ibnu ‘Umar

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Dari Ibnu ‘Umar ra. ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah)

c. Ijma’

Berdasarkan hasil ijma’, para ulama memperbolehkan untuk melakukan akad sewa-menyewa.

d. Kaidah Fikih

الْأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ إِلَّا حَةٌ حَتَّى يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

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

e. Fatwa

Landasan hukum pembiayaan *ijarah* multijasa di Indonesia diatur dalam fatwa DSN-MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* dan fatwa DSN-MUI NO: 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa. Fatwa ini dikeluarkan dengan pemahaman bahwa kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan memperoleh manfaat suatu

barang atau jasa sering memerlukan pihak lainnya. Pembiayaan ini merupakan suatu penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi multijasa dengan menggunakan akad *ijarah* berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dengan nasabah pembiayaan yang mewajibkan nasabah tersebut untuk melunasi hutang atau kewajibannya sesuai dengan akad. Jenis pembiayaan ini merupakan salah satu bentuk layanan jasa keuangan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat.

Dari berbagai landasan hukum tentang *ijarah* di atas, dijelaskan bahwa akad *ijarah* atau sewa-menyewa hukumnya diperbolehkan karena memang akad tersebut dibutuhkan dalam masyarakat.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Rukun dari akad *ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, antara lain:

- a. Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset, dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset.
- b. Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan), dan *ujrah* (harga sewa), dan
- c. *Shighat*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.

Terdapat dua hal yang harus diperhatikan dalam penggunaan *ijarah* sebagai bentuk pembiayaan. **Pertama**, beberapa syarat harus dipenuhi agar hukum-hukum Syariah terpenuhi, dan yang pokok adalah:

- a. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
- b. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga aset tersebut terus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
- c. Akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku.
- d. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang diterapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

Syarat-syarat di atas menyiratkan bahwa pemilik dana atau pemilik aset memperoleh keuntungan tertentu yang diterapkan sebelumnya. Tingkat keuntungan (*rate of return*) baru dapat diketahui setelahnya.

Kedua, sewa aset tidak dapat dipakai sebagai patokan tingkat keuntungan dengan alasan:

- a. Pemilik aset tidak mengetahui dengan pasti umur aset yang bersangkutan. Aset hanya akan memberikan pendapatan pada masa produktifnya. Selain itu, harga aset tidak diketahui apabila akan dijual pada saat aset tersebut masih produktif.
- b. Pemilik aset tidak mengetahui dengan jelas sampai kapan aset dapat terus disewakan selama masa produktifnya. Ketika sewa

pertama berakhir, pemilik aset belum tentu menemukan penyewa lain. Ketika perjanjian sewa diperbarui, harga sewa dapat berubah karena berkurangnya efisiensi aset sewa tersebut.³²

4. Jenis-jenis *Ijarah*

Dalam transaksi keuangan, *ijarah* dibagi menjadi dua jenis antara lain sebagai berikut:

a. *Ijarah*

Ijarah dalam perbankan dikenal dengan sewa operasional, yaitu kontrak sewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, di mana pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian, dan pada saat jatuh tempo, aset yang disewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan. Biaya pemeliharaan atas aset yang menjadi objek sewa menjadi tanggungan pihak yang menyewakan selama masa aset. Sehingga aset yang disewakan tetap menjadi milik lembaga keuangan. Pada saat perjanjian sewa berakhir, maka pihak yang menyewakan aset tetap akan mengambil kembali objek sewa dan dapat menyewakan kembali kepada pihak lain atau memperpanjang sewa lagi dengan perjanjian baru. Lembaga keuangan sebagai pemilik objek sewa akan mendapat imbalan dari pihak penyewa. Imbalan atas transaksi ini disebut dengan pendapatan sewa.

b. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

³² Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, 101-102.

Ijarah muntahiya bittamlik disebut juga dengan *ijarah wa iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap dan penyewa, atas barang yang disewakan. Penyewa mendapat hak opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat masa sewa berakhir. *Ijarah muntahiya bittamlik* dalam perbankan dikenal dengan finansial sewa, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli objek sewa. Pada akhir masa sewa, objek sewa akan berubah dari milik *lessor* menjadi milik *lessee*.

Perbedaan utama kedua jenis *ijarah* ini yaitu terletak pada kepemilikan aset tetap setelah masa sewa berakhir. Dalam akad *ijarah*, aset tetap akan dikembalikan kepada pihak yang menyewakan bila masa sewa berakhir. Dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*, aset akan berubah status kepemilikannya menjadi milik penyewa pada saat masa sewa jatuh tempo.³³

B. Pembiayaan Multijasa

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima

³³ Ismail, *Perbankan Syariah*, 160-161.

pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan. Pembiayaan ini berbeda dengan kredit yang diberikan oleh lembaga konvensional. Dalam lembaga keuangan syariah *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan oleh lembaga keuangan syariah tersebut.³⁴

2. Pembiayaan Multijasa

Kata multijasa berasal dari dua kata, yaitu multi yang berarti banyak, bermacam-macam dan kata jasa yang berarti perbuatan yang berguna atau bernilai bagi orang lain atau bermanfaat bagi orang lain. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa pembiayaan multijasa adalah pembiayaan lain-lain dari bank syariah bagi nasabah untuk pemenuhan jasa-jasa tertentu, seperti pendidikan dan kesehatan, dan jasa lainnya termasuk transaksi komersial dalam valuta asing yang dibenarkan secara syariah.

Pembiayaan multijasa ini merupakan pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam fatwa DSN sendiri membiayai multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*. Keuntungan yang diperoleh dari kedua pembiayaan multijasa tersebut berbentuk keseimbangan jasa (*ujrah*)

³⁴ Ibid., 105-106

atau *fee*. Besarnya *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk persentase.

Dalam pembiayaan multijasa atas dasar akad *ijarah* ini, lembaga keuangan bertindak sebagai penyedia dana. Dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah, bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah. Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan baik secara angsuran maupun sekaligus, dan pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.³⁵

3. Jenis-jenis Pembiayaan Multijasa

a. Multijasa *Ijarah*

Transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa, termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa, untuk mendapatkan keseimbangan atas objek sewa yang disewakan. Dalam hal ini, bank bertindak sebagai penyedia dana. Dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah, bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah.

b. Multijasa *Kafalah*

Transaksi penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful 'anhu/ashil*).

³⁵ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, 228-229.

Dalam hal ini, bank bertindak sebagai pemberi jaminan atas pemenuhan kewajiban nasabah terhadap pihak ketiga. Objek peminjaman harus merupakan kewajiban pihak/orang yang meminta jaminan, jelas nilai, jumlah, dan spesifikasinya, dan tidak bertentangan dengan syariah (tidak diharamkan).³⁶

4. Mekanisme Pembiayaan *Ijarah* Multijasa

Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan bank syariah dalam bentuk sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* dan kafalah. Landasan syariah pembiayaan multijasa ini adalah Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa. Berikut merupakan fitur dan mekanisme dari pembiayaan multijasa atas dasar akad *ijarah* antara lain:

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah.
- b. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah.
- c. Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus.
- d. Pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.³⁷

Sedangkan menurut Pasal 17 PBI No. 7/46/PBI/2005, yaitu PBI yang telah dicabut dengan PBI No.10/16/PBI/2008, kegiatan

³⁶ Wangsawidjaja, 228-229.

³⁷ Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi Kedu (Jakarta: Kencana, 2009), 81.

penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank dapat menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan kepariwisataan.
- b. Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa, bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
- c. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.³⁸

C. Tinjauan Fatwa DSN MUI

Secara etimologis, kata “*fatwa*” berasal dari bahasa Arab berbentuk *mashdar* (kata benda) yang berarti jawaban atas pertanyaan, atau hasil *ijtihad*, atau ketetapan hukum mengenai suatu kejadian sebagai jawaban atas pertanyaan yang belum jelas hukumnya. Kata fatwa juga berarti memberikan penjelasan (*al-ibanah*). Kata “*fatwa*” sendiri telah diserap ke dalam bahasa Indonesia, yang artinya jawaban (keputusan pendapat) yang diberikan oleh *mufti* tentang suatu masalah, atau juga dapat diartikan sebagai nasehat orang alim, pelajaran baik, petuah. *Mufti* adalah orang yang berpengetahuan luas dalam memberikan penjabaran tentang hukum.

Sementara secara terminologis, fatwa adalah keterangan hukum agama mengenai suatu persoalan sebagai jawaban pertanyaan yang diajukan oleh peminta fatwa (*mustafti*), baik perseorangan maupun

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Edisi 1 (Jakarta: Kencana, 2014), 275-276.

kolektif, dikenal atau pun tidak dikenal. Fatwa berarti ketentuan yang berisi jawaban dari seorang *mufti* mengenai hukum syariat untuk pihak yang meminta fatwa. Jadi, dalam terminologi fikih, fatwa didefinisikan sebagai keterangan-keterangan tentang hukum syariat yang tidak menikat untuk diikuti.

Menurut Komisi Fatwa MUI, fatwa merupakan suatu penjelasan tentang hukum atau ajaran Islam mengenai permasalahan yang dihadapi atau ditanyakan oleh masyarakat, serta merupakan pedoman dalam melaksanakan ajaran agamanya. Dengan demikian, fatwa sangatlah penting karena ia memuat penjelasan dan bimbingan hukum mengenai berbagai hal, mulai dari masalah ibadah, muamalah (sosial, politik, maupun ekonomi), sampai masalah masalah aktual dan kontemporer yang muncul seiring dengan perkembangan peradaban manusia. Akan tetapi, Fatwa MUI tidak menjadi bagian dalam sistem hukum dan perundang-undangan serta struktur kelembagaan di Indonesia. Hal ini dikarenakan hakikat dasar fatwa sesungguhnya berfungsi sebagai pendapat hukum (*legal opinion*) yang tidak mengikat, berbeda dengan putusan hukum (*qadha'*) yang dihasilkan seorang hakim.³⁹

³⁹ Asrorun Ni'am Sholeh, *Metodologi Penetapan Fatwa Majelis Ulama Indonesia, Penggunaan Prinsip Pencegahan Dalam Fatwa* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2016), 78-80.

**D. Ketentuan Fatwa DSN-MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang
Pembiayaan *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. Obyek akad *ijarah* adalah :
 - 1) Manfaat barang dan sewa; atau
 - 2) 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 LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*.
 - h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
 - i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*
- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - 1) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - 3) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
 - b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - 1) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
 - 3) 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 di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁴⁰

E. Ketentuan Fatwa DSN-MUI NO: 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa

1. Ketentuan Umum

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

2. Penyelesaian Perselisihan

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka

⁴⁰ MUI, "Dsn-Mui."

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3. Ketentuan Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.⁴¹

⁴¹ Dewan Syariah Nasional MUI, "Fatwa DSN-MUI N0.44/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa."