

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Setiap bank syariah wajib menjalankan fungsi menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat. Penghimpunan dana masyarakat di perbankan syariah tidak jauh beda dengan instrumen yang sama dengan penghimpunan dana pada perbankan konvensional, yaitu instrumen giro, tabungan, dan deposito. Adapun dalam penyaluran dana perbankan syariah dilakukan dengan menggunakan skema jual beli, skema investasi, dan skema sewa. Skema-skema tersebut lebih sering dikenal dengan pembiayaan.

Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak bank kepada pihak lain atau nasabah untuk membantu kebutuhan nasabah dalam bentuk konsumtif atau investasi melalui akad yang disepakati oleh pihak yang bersangkutan. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Asfiyah, 2015). Pembiayaan merupakan alternatif bagi nasabah untuk memenuhi suatu kebutuhan yang direncanakan baik untuk jangka panjang atau pendek dan tentunya tidak ada riba dalam proses akad pembiayaan.

Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang- Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menjelaskan

dalam pasal 12 Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan kebutuhan pihak yang bersangkutan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tabungan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil yang sudah disepakati di awal akad.

Sedangkan menurut Undang- Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyebutkan Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. *Mudharabah* dan *musyarakah*, merupakan transaksi penyediaan dana kepada nasabah dengan bagi hasil.
- b. *Ijarah*, merupakan transaksi penyediaan dana kepada nasabah dengan sistem sewa-menyewa tanpa opsi perpindahan hak milik. Sedangkan *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan transaksi penyediaan dana kepada nasabah dengan sistem sewa-menyewa dengan hak opsi perpindahan hak milik atau sewa beli.
- c. *murabahah*, *salam* dan *istishna'*, merupakan transaksi penyediaan dana kepada nasabah dengan sistem jual beli dalam bentuk piutang dimana harga dan keuntungan sudah disepakati pada awal akad.
- d. *Qardh*, merupakan transaksi penyediaan dana kepada nasabah dengan sistem pinjam- meminjam dalam bentuk piutang.

- e. *Ijarah* untuk transaksi multijasa, dimana transaksi sewa-menyewa jasa berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain dengan menerima imbalan jasa (*ujrah*).

2. Prinsip-prinsip Pembiayaan

Berikut Prinsip pembiayaan menurut Kasmir (2012: 110):

- a. *Character*

Character yaitu prinsip pembiayaan dengan melihat dari sifat calon debitur apakah nasabah pernah memiliki kredit bermasalah saat pembiayaan dan apakah nasabah dikenal baik di lingkungan tempat tinggal atau tempat kerja nasabah tersebut.

- b. *Capacity*

Capacity yaitu prinsip pembiayaan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit dilihat dari analisis keuangan, apakah ada kemampuan untuk mengembalikan angsuran dan sumber angsuran berasal dari gaji atau usahanya berkembang dengan baik yang dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba.

- c. *Capital*

Capital yaitu prinsip pembiayaan yang digunakan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan apa yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank. Dilihat

apakah nasabah memiliki asset pribadi berupa asset pribadi seperti rumah dan mobil atau investasi.

d. *Collateral*

Collateral yaitu prinsip pembiayaan dengan melihat jaminan yang diberikan nasabah kepada bank baik yang bersifat fisik maupun nonfisik seperti BPKB atau sertifikat yang dapat mengcover pembiayaan.

e. *Condition*

Condition yaitu prinsip pembiayaan dengan melihat nilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi sekarang apakah jenis usaha halal secara agama dan legal menurut hukum dengan kondisi lingkungan tempat usaha tersebut.

3. Jenis-jenis Pembiayaan

Menurut Rohman (2014: 207-208) jenis pembiayaan di bagi menjadi 2, yaitu jenis pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan dan berdasarkan jangka waktu.

a. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Tujuan Penggunaan.

Berdasarkan tujuan penggunaan, pembiayaan dapat dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan Konsumtif yaitu penyediaan dana oleh bank yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai kebutuhan yang bersifat konsumtif. Pembiayaan konsumtif ini umumnya pembiayaan yang diperuntukan perorangan, seperti

kebutuhan untuk membeli rumah, mobil pribadi dan lain sebagainya. Dalam pembayaran kembali pembiayaan, nasabah membayar angsuran yang ditentukan dari gaji atau pendapatan lainnya.

- 2) Pembiayaan Investasi adalah penyediaan dana oleh bank kepada pihak nasabah untuk penanaman dana sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan maksud memperoleh keuntungan dikemudian hari.
- 3) Pembiayaan Modal Kerja merupakan penyediaan dana oleh bank kepada nasabah yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang. Pembiayaan ini biasanya untuk kebutuhan upah kerja, biaya bahan baku dll.

b. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Jangka Waktu.

Jenis pembiayaan berdasarkan jangka waktu dapat dikelompokkan menjadi:

- 1) Pembiayaan Jangka Pendek, yaitu pembiayaan dengan jangka waktu pelunasan kepada bank kurang dari satu tahun.
- 2) Pembiayaan Jangka Menengah, yaitu pembiayaan dengan jangka waktu pelunasan kepada bank lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun.

- 3) Pembiayaan Jangka Panjang, yaitu pembiayaan dengan jangka waktu pelunasan kepada bank lebih dari tiga tahun.

B. Pembiayaan Multijasa

1. Pengertian Pembiayaan Multijasa

Menurut Lembaga Keuangan Syariah (LKS), pembiayaan multijasa adalah penyediaan dana yang diberikan LKS kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa dengan sistem sewa dengan imbalan jasa (*ujrah*) yang sudah disepakati pada awal akad.

Penelitian yang dilakukan oleh Ariskasari (2014) menyatakan bahwa pembiayaan multijasa adalah suatu kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dalam akad *ijarah*, dalam penyaluran jasa keuangannya antara lain: penyaluran pelayanan jasa kesehatan, pendidikan, dan lain-lain. Dalam pembiayaan multijasa ini, bank syari'ah akan memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee* (upah) menurut kesepakatan di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan persentase. Pembiayaan multijasa merupakan dengan jenis pembiayaan konsumtif yang sesuai dengan syariah seperti biaya pendidikan, kesehatan, dan pernikahan.

Dalam pembiayaan multijasa bank syariah dapat menggunakan salah satu akad yang ditetapkan berdasarkan fatwa DSN MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa. Akad yang digunakan tersebut adalah:

1. Akad *ijarah* adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank dengan sistem sewa atas manfaat suatu barang atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa tanpa hak opsi perpindahan hak milik.
2. Akad *kafalah* adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank dengan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kaf il*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makfuul' anhu, ashil*).

2. Dasar Hukum Pembiayaan Multijasa

Setiap lembaga keuangan syariah dalam menjalankan bisnis dan usahanya tidak terlepas dari jaringan Syariah. Tentunya yang dimaksud dengan jaringan syariah merupakan setiap bisnis usaha lembaga keuangan syariah harus ada dasar hukum yang kuat seperti ayat Al- Qur'an dan hadist. Ada beberapa ayat Al- Qur'an yang menjadi dasar hukum pembiayaan multijasa berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 44/DSN-MUI/VIII/2004.

- a. Al- Qur'an, sebagaimana Firman Allah SWT:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا
 تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدَيْهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ
 أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
 تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَانْتَقُوا
 اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ يَمَّا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴾

"Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. 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 [2]: 233)

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيَتِ أُسْتَجِرَةٌ إِنَّ خَيْرَ مَنْ أُسْتَجِرَتِ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, "Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya." (QS. al-Qashash [28]: 26)

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ
زَعِيمٌ ﴿٧٢﴾

"Penyeru-penyeru itu berseru, "Kami kehilangan piala Raja dan barang siapa yang dapat mengembalikannya, akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya." (QS. Yusuf [12]: 72)

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تُحِلُّوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشُّمُورَ الْحَرَامَ وَلَا
الْهُدَىٰ وَلَا الْقَلْبِيدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ
وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن
صَدَّوْكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ
وَالنَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ
الْعِقَابِ ﴿٢﴾

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang *had-ya*, dan binatang-binatang *qalaa-id*, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan

keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidil haram, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya." (QS. al-Ma'idah [5]: 2)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ
إِلَّا مَا يَتَلَبَّسُ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا
يُرِيدُ ﴿١﴾

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya." (QS. al-Maidah [5]:1)

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ وَأَوْفُوا
بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

"Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah

janji sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban." (QS. al-Isra' [17]: 34)

b. Hadis-hadis

Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

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

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Hadis Nabi riwayat Bukhari:

عَنْ سَلَمَةَ بْنِ الْأَكْوَعِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
أَتِيَ بِجَنَازَةٍ لِيُصَلِّيَ عَلَيْهَا فَقَالَ هَلْ عَلَيْهِ مِنْ دَيْنٍ قَالُوا لَا فَصَلَّى
عَلَيْهِ ثُمَّ أَتِيَ بِجَنَازَةٍ أُخْرَى فَقَالَ هَلْ عَلَيْهِ مِنْ دَيْنٍ قَالُوا نَعَمْ قَالَ
صَلُّوا عَلَى صَاحِبِكُمْ قَالَ أَبُو قَتَادَةَ عَلَيَّ دَيْنُهُ يَا رَسُولَ اللَّهِ فَصَلَّى
عَلَيْهِ *

“Telah dihadapkan kepada Rasulullah SAW jenazah seorang laki-laki untuk disalatkan. Rasulullah SAW bertanya, ‘Apakah ia mempunyai utang?’ Sahabat menjawab, ‘Tidak’. Maka, beliau mensalatkannya. Kemudian dihadapkan lagi jenazah lain, Rasulullah pun bertanya, ‘Apakah ia mempunyai utang?’ Sahabat menjawab, ‘Ya’. Rasulullah berkata, ‘Salatkanlah temanmu itu’ (beliau sendiri

tidak mau mensalatkannya). Lalu Abu Qatadah berkata, ‘Saya menjamin utangnya, ya Rasulullah’. Maka Rasulullah pun menshalatkan jenazah tersebut.” (HR. Bukhari dari Salamahbin Akwa’).

Hadits Nabi riwayat Imam Ibnu Majah, al-Daraquthni, dan yang lain, dari Abu Sa’id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ.

“Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain.”

3. Ketentuan Umum Dalam Pembiayaan Multijasa

Ada beberapa ketentuan umum agar dapat melakukan pembiayaan multijasa, berikut ketentuan umum dalam pembiayaan multijasa berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 44/DSN-MUI/VIII/2004:

- a. Pembiayaan Multijasa hukumnya boleh (*ja`iz*) untuk menjadi suatu produk pembiayaan didalam LKS dengan ketentuan dalam menggunakan akad dalam pembiayaan multijasa digunakan salah satu akad yaitu *Ijarah* atau *Kafalah*.
- b. Pembiayaan multijasa yang menggunakan akad *ijarah*, maka ketentuan pembiayaan multijasa harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Ijarah*.

- c. Pembiayaan multijasa yang menggunakan akad *Kafalah*, maka ketentuan pembiayaan multijasa harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Kafalah*.
- d. Pembiayaan multijasa yang menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*, dalam hal ini keduanya dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee* atas pembiayaan tersebut bagi LKS.
- e. Besar *ujrah* dalam pembiayaan multijasa harus disepakati antara LKS dengan pihak yang bersangkutan di awal akad dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

C. Akad Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Perjanjian (*al-'aqd*) dalam islam menjadi sangat penting mengingat perkembangan luar biasa di bidang ekonomi syariah. dalam islam perjanjian dikenal dengan istilah *al-'aqd* yang berarti ikatan atau perjanjian dan kesepakatan antara pihak satu dan pihak lain (Skob, 2016). Akad sering disebut perjanjian atau kesepakatan yang dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.

Menurut istilah para ahli Hukum Islam, akad diartikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan (Ariyani, 2016). Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Akad adalah kesepakatan

tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Menurut Sayyid Sahiq dalam Fiqih Sunah, *al Ijarah* berasal dari kata *al Ajru* yang berarti *al 'Iwadhu* (ganti/ kompensasi). *Ijarah* dimaksudkan untuk pemindahan manfaat atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu yang ditentukan dengan imbalan jasa (*ujrah*) berdasarkan kesepakatan dengan prinsip-prinsip syariah. (Nurhayati dan Wasilah, 2015: 232).

PSAK No. 107 tentang akuntansi *ijarah* mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi *ijarah*. Berdasarkan PSAK No. 107 *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset/ jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan hak opsi kepemilikan. Aset *ijarah* adalah aset baik berwujud maupun tidak berwujud, yang atas manfaatnya disewakan berdasarkan kesepakatan.

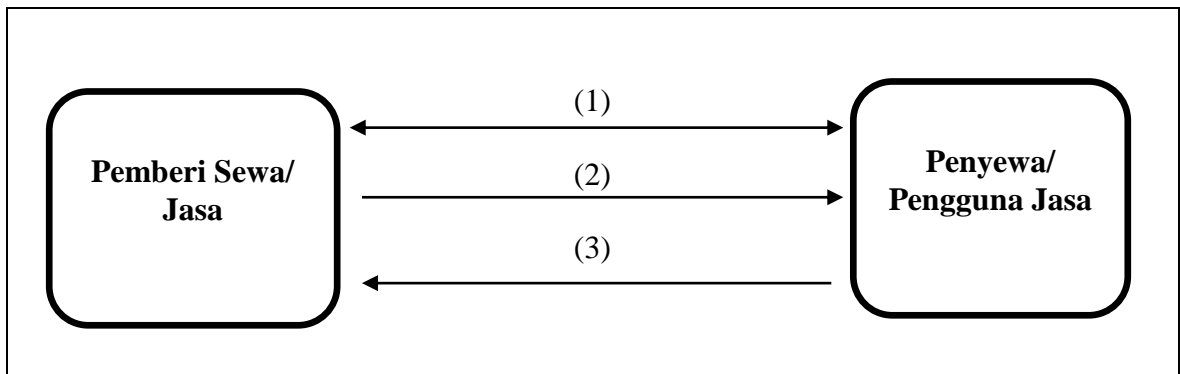
Pembiayaan multijasa merupakan istilah yang dikenal sebagai transaksi *Ijarah* atas jasa. Dalam pembiayaan multijasa yang dijadikan objek bukan manfaat atas barang melainkan jasa, berikut manfaat (jasa) yang bisa di jadikan sebagai objek pembiayaan multijasa antara lain, jasa pendidikan, jasa kesehatan, dan jasa pariwisata rohani. Transaksi multijasa dilakukan dengan bank melakukan akad *Ijarah* dengan pihak pemasok dan kemudian melakukan akad *Ijarah* lebih

lanjut dengan nasabah sesuai dengan kebutuhan nasabah. Perolehan aset *Ijarah* atas jasa diamortisasi sesuai dengan jangka waktu akad *Ijarah* bank dengan pemasok.

2. Ketentuan Transaksi *Ijarah*

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah* dijelaskan rukun dan syarat sebagai ketentuan transaksi syariah, antara lain:

- 1) *Ijab* dan *qabul*, yaitu kesepakatan berupa pernyataan antara pemberi sewa/ pemberi jasa dan penyewa/ pengguna jasa yang berakad dalam menentukan imbalan jasa (*ujrah*), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Transaktor, yaitu pihak-pihak yang berakad dalam transaksi *ijarah* yang terdiri atas pemberi sewa/ pemberi jasa dan penyewa/ pengguna jasa.
- 3) Objek atas akad *ijarah* merupakan objek atas suatu manfaat barang sewa atau manfaat jasa dan upah dalam transaksi dengan ketentuan yang sudah ditetapkan dalam kesepakatan kedua belah pihak.



Sumber: (Nurhayati dan Wasilah. 2015: 234)

Gambar 2.1
Skema *Ijarah*

Keterangan:

- (1) Kesepakatan yang dilakukan antara penyewa dan pemberi sewa *ijarah*.
- (2) Penyerahan objek sewa oleh pemberi sewa kepada penyewa.
- (3) Pembayaran oleh penyewa kepada pemberi sewa.

3. Dasar Hukum *Ijarah*

Ada beberapa ayat Al- Qur'an dan As- Sunah yang menjadi dasar hukum akad *ijarah* berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000.

- a. Al- Qur'an, sebagaimana Firman Allah

أَهْمُ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
 الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
 بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحْمَتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu?

Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian

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.” (QS. al-Zukhruf [43]: 32)

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدًا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بَوْلِدٌ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴾

"Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. 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 [2]: 233)

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَتَّابَتِ اسْتَجِرَهِ ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ



“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’” (QS. al-Qashash [28]: 26)

b. As- Sunnah

Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

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

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمُهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa`d Ibn Abi Waqqash, bahwa Rasulullah bersabda:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ
مِنْهَا، فَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا
أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

4. Pengakuan dan Pengukuran *Ijarah*

Berdasarkan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah (PAPSI) 2013 menjelaskan pengakuan dan pengukuran *ijarah* atas jasa sesuai dengan peraturan PSAK No. 107 tentang Akuntansi *Ijarah*, sebagai berikut:

- a. Perolehan aset *Ijarah* atas jasa diakui sebagai aset *Ijarah* pada saat perolehan hak atas jasa sebesar biaya yang terjadi.
- b. Pendapatan *Ijarah* diakui selama masa akad bank dengan nasabah.
- c. Amortisasi atas perolehan aset *Ijarah* diakui sebagai beban *Ijarah*.

5. Penyajian dan Pengungkapan *Ijarah*

- a. Penyajian *ijarah* atas jasa berdasarkan PAPSI 2013, sebagai berikut:
 - 1) Perolehan atas jasa disajikan sebagai bagian aset *Ijarah* dan disajikan terpisah dari aset *Ijarah* lain.
 - 2) Amortisasi atas perolehan aset *Ijarah* disajikan sebagai pos lawan dari aset *Ijarah*.
 - 3) Porsi pokok atas pendapatan sewa multijasa yang belum dibayar disajikan sebagai piutang sewa.
 - 4) Porsi ujarah atas pendapatan sewa multijasa yang belum dibayar disajikan sebagai pendapatan sewa multijasa yang akan diterima yang merupakan bagian dari aset lainnya pada saat nasabah tergolong *performing*. Sedangkan, apabila nasabah tergolong *non-performing* maka pendapatan sewa multijasa yang akan diterima disajikan pada rekening administratif.
 - 5) Beban amortisasi aset *Ijarah* disajikan sebagai pengurang pendapatan *Ijarah* pada laporan laba rugi.
- b. Pengungkapan akad *ijarah*

Hal-hal yang harus diungkapkan berdasarkan PAPSI 2013 antara lain:

- 1) Sumber dana yang digunakan dalam pembiayaan *Ijarah*.
- 2) Rincian perolehan atas jasa berdasarkan jenis.
- 3) Jumlah piutang cicilan *Ijarah* yang akan jatuh tempo hingga dua tahun terakhir.
- 4) Transaksi dan saldo dengan pihak-pihak yang berelasi.

6. Berakhirnya *Ijarah*

Berikut hal-hal yang menjadi berakhirnya akad *ijarah* menurut Nurhayati dan Wasilah (2015: 237):

- a. Periode akad yang ditentukan bank sudah selesai sesuai perjanjian pada awal akad.
- b. Jika periode akad belum selesai tetapi pemberi sewa dan penyewa sepakat mengakhiri akad *ijarah*, maka akad *ijarah* akan berakhir.
- c. Akad *ijarah* akan berakhir jika terjadi kerusakan asset.
- d. Penyewa tidak membayar sewa sesuai dengan kesepakatan, maka akad *ijarah* akan berakhir.
- e. Jika salah satu pihak meninggal dan ahli waris tidak berkeinginan untuk meneruskan akad karena memberatkannya, maka akad *ijarah* akan berakhir.