

## KONTRUKSI AKAD IJÂRAH PADA FATWA DSN MUI TENTANG PEMBIAYAAN MULTIJASA

Annisa Eka Rahayu<sup>1</sup>, Neneng Nurhasanah<sup>2</sup>

Magister Ekonomi Syariah, Pascasarjana Universitas Islam Bandung.

Jl. Purnawarman No. 59 Bandung

annisaeka1397@gmail.com<sup>1</sup>, nenengnurhasanah@yahoo.com<sup>2</sup>

Received: 10 May 2020; Revised: 16 June 2020; Published: 20 June 2020

### ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui *takyif* fikih dari akad pembiayaan multijasa berdasarkan Fatwa DSN mengenai pembiayaan multijasa. Metode penelitian kajian pustaka, akad *ijârah* multijasa, pendekatan yuridis normative. Analisis data deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *takyif* fikih pada akad pembiayaan multijasa, menggunakan akad *i'adat al- Ijârah* atau *ijârah al-musta'jir* yang mana penyewa akan melakukan sewa ulang jasa yang telah ia sewa. Kemudian, LKS melakukan pembelian atau menyewa jasa ataupun barang yang akan disewakan setelah itu lalu dikuasai, kemudian LKS dapat melakukan akad *i'adat al- ijârah* atau *ijârah al-musta'jir* dengan harga yang lebih tinggi dan pelunasan secara diangsur. Sehingga ini menjadi salah satu faktor minat masyarakat pada produk *Ijârah* multijasa sesuai kebutuhan masyarakat pada setiap tahunnya.

**Kata kunci : *Ijârah*; Multijasa; Fatwa DSN MUI**

### ABSTRACT

*The purpose of this research is to determine the eligibility of multijasa financing agreement based on Fatwa DSN on multijasa financing. Methods of literature research, multidisciplinary, normative juridical approach. Analytical descriptive data analysis. The results show that the contractor may accept a multifamily financing agreement, using the al-Ijadrah agreement or the al-musta'jir agreement where the tenant will re-rent the services he has rented. Later, the LKS makes a purchase or lease of the service or goods for which it is then rented out, and then the LKS can perform the contract of al-ijârah or the sale of al-musta'ir at a higher price and gradually repayment. So this is one of the factors of public interest in the product of multilingual Ijârah according to the needs of the community each year.*

**Keywords: *Ijarah*; multijasa; fatwa DSN MUI**

## PENDAHULUAN

Lembaga keuangan syariah selama ini telah menjadi motor utama ekonomi syariah yang diyakini bisa menjadi alternatif potensial bagi pengembangan sistem ekonomi yang lebih aplikatif. Pada dasarnya, lembaga keuangan termasuk lembaga keuangan syariah, berfungsi sebagai lembaga perantara (*intermediary agent*) yang menghubungkan antara pihak yang memiliki atau kelebihan dana (*surplus spending unit*) dengan pihak yang membutuhkan dan (*defisit spending unit*). Perkembangan industri keuangan syariah pada sector perbankan, asuransi, pegadaian sampai pasar modal menjadi gambaran bahwa keuangan syariah harus mengokohkan eksistensinya. Untuk memahami lebih jauh karakteristik keuangan syariah, maka penting untuk memahami lebih dahulu karakteristik produk dan akad yang digunakan sebagai factor utama yang membedakan dengan keuangan konvensional (Darsono dan Ali Sakti, 2019).

Seiring berkembangnya zaman, maka kebutuhan masyarakat juga akan terus bertambah. Perkembangan kebutuhan masyarakat itu terkadang memiliki kendala diantaranya terletak pada kesibukan dan ketidakmampuan dalam memenuhi kebutuhannya secara tunai (*cash*), maka dari itu masyarakat membutuhkan sebuah jalan pintas atau alternatif untuk membantunya dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya (Syauqoti, 2018), ditandai dengan meningkatnya jumlah lembaga keuangan syariah (LKS) dan jumlah serta model produk yang ditawarkan. Pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) ditandai dengan munculnya produk-produk kreatif yang ditawarkan. Penawaran produk yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah merupakan salah satu strategi pemasaran untuk menarik minat nasabah di tengah persaingan LKS yang semakin ketat dan terbuka. Salah satu faktor penting untuk menciptakan produk lembaga keuangan syariah sesuai dengan tuntutan kebutuhan masyarakat saat ini adalah pengembangan terhadap produk-produk pembiayaan syariah. Di antara banyaknya produk keuangan syariah yang ditawarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah, salah satunya adalah produk untuk pembiayaan sewa manfaat atau jasa. (Rahmat Setia Darmawan, 2020). Berikut beberapa produk-produk tersebut seperti asuransi syariah, *musyârahah mutanâqishah*, kartu kredit syariah, *letter of credit*, *al-ijârah al-muntahiya bil-tamlik* (IMBT) dan *salam muwâzy* (Maksum, 2019).

Banyak pembiayaan yang ditawarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah, penulis akan membahas pembiayaan pada akad *ijârah*. Pembiayaan ijarah ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan Ijarah juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan Ijarah mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syaria“ah lainnya. Keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada lembaga keuangan syaria“ah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan Ijarah lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti Mudharabah dan Musyarakah (Harun Santoso & Anik, 2015). Untuk mengikuti kebutuhan masyarakat yang kian hari bervariasi, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) harus mengikuti kebutuhan nasabah yang semakin hari semakin bervariasi, maka LKS memunculkan bagian dari produk *ijarah* yaitu pembiayaan multijasa.

Pembiayaan multijasa yang umumnya terjadi di bank syariah maupun lembaga keuangan syariah menggunakan skim pembiayaan akad *Ijârah*. Menurut Jaih Mubarak, *ijârah* dimaknai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai pengguna atau penerima manfaat barang atau jasa (*mu'jir*) dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna atau penerima manfaat atau jasa (*musta'jir*). *Ijarah* adalah Akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan, dalam jangka waktu yang diketahui, dan dengan imbalan (*upah*) dengan syarat objek atau fisik yang disewa tetap milik yang menyewakan dan yang dialihkan hanya manfaat kepada si penyewa (Dariana dan Wawan Ismanto, 2020). Pelaksanaan akad *ijârah* harus ada keterkaitan kerjasama antara pihak Lembaga Keuangan Syariah selaku penyedia dana dan penyewa yang akan menyewakan kembali asset kepada anggota dengan pihak yang memberikan sewa asset tersebut. Selain itu, pengertian objek akad ijarah adalah manfaat dari barang yang disewakan kembali oleh LKS kepada anggota, seperti menyewakan manfaat dari bangunan atau mesin-mesin produksi yang manfaat dan kegunaannya bisa diambil oleh anggota, atau jasa yang merupakan produk perbankan yang kepemilikan dan pelaksanaannya langsung dikerjakan oleh lembaga keuangan tersebut seperti pelayanan jasa perbankan (Sholihah, 2014). Munculnya produk-produk di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menimbulkan kesulitan penerapan prinsip syariah terutama pada aspek kesesuaiannya dengan kontrak akad. Semakin modernnya dunia bisnis dengan prosuknya yang baru akan memicu persoalan keabsahan kegiatan

keuangan itu sendiri. Prinsip syariah yang paling dominan pada produk keuangan syariah terletak pada kesesuaiannya dengan hukum Islam. Ijtihad untuk menjawab produk-produk baru diperlukan mengingat kompleksitas transaksi modern yang membutuhkan model-model akad baru. Maka dari itu Dewan Syariah Nasional (DSN) telah berupaya memberikan jawaban terhadap kebutuhan transaksi modern. Pembiayaan Multijasa berasaskan pada fatwa DSN-MUI tentang Multijasa menyebutkan bahwa Multijasa hukumnya boleh.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Akad Sewa (*Ijârah*) dalam Fikih Muamalah

*Ijârah* secara etimologis adalah *mashdar* dari kata اجر-ياجر (*ajara-ya'jiru*), yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan. Menurut M. Rawas Qal'aji, *ijârah* berasal dari kalimat اجر-ياجر-اجارة jamaknya اجور yang berarti الجزاء على العمل (sesuatu yang engkau berikan kepada orang lain berupa upah dalam pekerjaan) ((Muhammad Rawas Qal'ahji, 1998). Sedangkan secara terminologi menurut fatwa DSN-MUI bahwa akad *ijârah* adalah akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat suatu barang (objek) yang dibolehkan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*), tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang tersebut (Dewan Syariah Nasional, n.d.-a).

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa (Hayati, 2014): a) *Ijarah*, sewa murni. Dalam teknis perbankan, bank dapat membeli dahulu equipment yang dibutuhkan nasabah kemudian menyewakan dalam waktu dan hanya yang telah disepakati kepada nasabah; b) *Bai al takjiri* atau *ijarah al muntahiya bit tamlik* merupakan penggabungan sewa dan beli, di mana si penyewa mempunyai hak untuk memiliki barang pada akhir masa sewa (finansial lease); dan c) *Musyarakah Mutanaqisah/Decreasing Participation*. Jenis ini adalah kombinasi antara Musyarakah dengan Ijarah (perkongsian dengan sewa).

Berdasarkan definisi-definisi menurut para ulama fikih di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa akad *ijârah* adalah akad terhadap manfaat dengan waktu tertentu dan disertai adanya imbalan atau pengganti tertentu pula. Definisi tentang *ijârah* itu terkandung dua pengertian, yaitu bisa bermakna jual beli manfaat benda dan bisa disebut dengan jual beli tenaga manusia.

### Landasan Yuridis Akad *Ijârah*

Dalil-dalil hukum Islam tentang landasan yuridis keabsahan akad *ijârah* adalah al-Quran, hadis, *ijmâ'*. Adapun dalil-dalil Al-Quran yang menunjukkan keabsahan akad *ijârah*, sebagaimana firman Allah dalam Qs. Al-Thalaq (65) ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ

Terjemahnya:

maka apabila mereka telah menyapih (anaka-anak)-mu maka berikanpah *ujrah* (upah) nya kepada mereka...

Secara umum ayat ini merupakan landasan yuridis mengenai upah, meskipun secara khusus ayat ini membahas tentang jasa persusuan seorang ibu terhadap anaknya, namun yang dijadikan patokan penetapan hukum adalah keumuman *lafadz* bukan ke khususan sebab.

Kemudian selain dalam Qs. Al-Thalaq (65) ayat 6, landasan yuridis mengenai akad *ijârah* pun terdapat pada Firman Allah dalam Qs. Al-Qashash (28) ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Terjemahnya:

Salah seorang dari perempuan itu berkata, Wahai ayahku, jadikanlah ia sebagai pekerja kita. Sesungguhnya, orang yang layak untuk dijadikan sebagai pekerja ialah orang yang kuat dan amanah (dapat dipercaya).

Ayat di atas menceritakan tentang kisah Nabi Musa 'Alaihi Salam yang dijadikan sebagai *'amil* (pekerja) pada lingkungan keluarga yang sholeh yang memiliki dua anak. Ayat ini menunjukkan dibolehkannya akad *ijarah* dalam syariat Islam, hal ini merujuk pada kaidah ushul pada konteks ayat ini merupakan *istishab*, yaitu hukum tetap berlaku selama tidak adanya dalil yang merubahnya. Keabsahan mengenai akad *ijarah* tetap disyariatkan dalam Islam.

Adapun dalil-dalil tentang keabsahan akad *ijârah* dalam hadis Nabawi adalah sebagai berikut:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ  
قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya:

dari Abdullah bin Umar ia berkata, "Rasulullah Saw bersabda: "Berilah bayaran atau upah kepada *amil* (pekerja) sebelum keringatnya kering." (H.R Ibn Majah).

Selain hadits di atas, adapun hadits ini yang berkaitan dengan akad *ijârah*, sebagaimana hadits Nabi Saw;

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ  
عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ قَالَ اللَّهُ تَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ غَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ  
حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ (رواه البخارى)

Artinya:

dari Abu Hurairah radliallahu 'anhu dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Allah Ta'ala berfirman: Ada tiga jenis orang yang Aku menjadi musuh mereka pada hari qiyamat, seseorang yang bersumpah atas namaku lalu mengingkarinya, seseorang yang menjual orang yang telah merdeka lalu memakan (uang dari) harganya dan seseorang yang memperkerjakan pekerja kemudian pekerja itu menyelesaikan pekerjaannya namun tidak dibayar upahnya". (H.R Bukhari).

### Komponen Akad *Ijârah*

Akad dikatakan sah secara hukum apabila terpenuhi rukun dan syarat sahnya suatu akad atau perjanjian. Dalam akad *ijrah* terdapat rukun yang harus terpenuhi. Mayoritas ulama fikih berpendapat bahwa rukun akad *ijarah* adalah, (1) adanya kedua belah pihak yang melakukan akad (*aqidain*) yang terdiri dari *muajir* dan *musta'jir*; (2) adanya objek atau *ma'qud 'alih*, yaitu manfaat dan *fee* (*ujrah*); dan (3) adanya *shighat* yaitu ijab dan Kabul. Akan tetapi ulama Hanafiyah berpendapat bahwa yang menjadi rukun dalam akad, termasuk di dalamnya akad *ijarah* hanyalah *shighat* atau ijab-kabul saja.

Adapun syarat dari rukun tersebut adalah (a) dua orang yang berakad (*mu'ajir* dan *musta'jir*) disyaratkan Berakal dan *mumayyiz*. Namun, tidak disyaratkan baligh. Ini berarti para pihak yang melakukan akad *ijârah* harus sudah cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan; (b) Sesuatu yang diakadkan (barang dan pekerjaan), disyaratkan objek yang disewakan dapat diserahterimakan baik manfaat maupun bendanya, manfaat dari objek yang di-*ijârah*-kan harus sesuatu yang

dibolehkan agama (*mutaqawwimah*), manfaat dari objek yang akan di-*ijârah*-kan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari (Adam, 2017); (c) *Ujrah/fee*, menurut para ulama disyaratkan harus sesuatu yang dapat diketahui serta dapat diambil manfaatnya (dalam kajian bab harta disebut dengan istilah *al-mal al-mutaqawwim*); (d) *shighat*, diysratkan adanya kesesuaian antara ijab dan kabul, sebagaimana halnya dalam akad jual beli.

### **Konsep *Ijârah* Multijasa pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional - Majelis Ulama Indonesia No. 44 Tahun 2004 Tentang Pembiayaan *Ijârah* Multi Jasa**

*Ijârah* multijasa dikenalkan dan dikembangkan di Indonesia setelah diterbitkannya Fatwa DSN-MUI Nomor 44 Tahun 2004 Tentang Pembiayaan *Ijârah* Multi Jasa. Fatwa ini merupakan respon terhadap permohonan Bank Rakyat Indonesia yang diajukan kepada DSN-MUI perihal permohonan fatwa tentang pembiayaan multijasa tertanggal 28 April 2004. Pembiayaan multijasa merupakan salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Agar pelaksanaan transaksi tersebut sesuai dengan prinsip syariah (Saebani, 2018). Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Multijasa merupakan fatwa yang dibentuk dalam alur dua madzhab pemikiran, yaitu madzhab pembiayaan dan akad. Pandangan mazhan pembiayaan, pembiayaan *multijasa* adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan berupa transaksi multijasa dengan menggunakan akad *ijârah* berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah yang mewajibkan nasabah melunasi kewajibannya sesuai dengan akad (Mubarak, 2017).

Teori akad, *ijârah*, baik *ijârah* atas barang (sewa) maupun *ijarah* atas orang (buruh) serta terkoneksi dengan akad lain karena ragamnya objek yang diterima adalah nasabah. Kiranya dapat dimaklumi bahwa *ijârah* multijasa merupakan bagian dari konsep multiakad (*al-'uqud al-murakabbah*) bahkan melampaui konsep tersebut. Pembiayaan multijasa dapat diterapkan juga dalam bidang pendidikan karena dalam penyelenggaraann pendidikan banyak komponen biaya yang diperlukan, baik biaya yang bersifat langsung (*direct cost*) maupun biaya yang bersifat tidak langsung (*indirect cost*). Praktik yang terjadi di lapangan adalah anggota yang mengajukan pembiayaan pendidikan, langkah yang ditempuh pertama adalah pertama anggota datang ke Lembaga Keuangan Syariah kemudian mengajukan pembiayaan dengan sejumlah dana untuk keperluannya tersebut lalu anggota diwajibkan mengisi formulir pengajuan pembiayaan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, setelah anggota memenuhi persyaratan-persyaratan pembiayaan jika disetujui

oleh Lembaga Keuangan Syariah, maka dalam jangka waktu maksimal satu minggu barulah Lembaga Keuangan Syariah memanggil anggota untuk melaksanakan akad dan mencairkan dana pembiayaan yang kemudian dana tersebut diserahkan melalui dua cara, yang pertama pihak Lembaga Keuangan Syariah menyertai anggota untuk melaksanakan pembayaran hal ini belum bisa Lembaga Keuangan Syariah lakukan karena berbenturan dengan waktu dan sumber daya manusia yang terbatas, maka pembayaran dilakukan dengan cara anggota langsung membayarkan dana yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada pihak sekolah (Mufid, 2019).

Fatwa dan produk *ijarah* multijasa terbentuk karena adanya permintaan dari Lembaga Keuangan Syariah untuk mengembangkan produk pembiayaan pada tiga macam keperluan, antara lain seperti perkawinan, pembiayaan untuk wisata ibadah (umrah) maupun pendidikan studi tingkat lanjut. Bank membeli/menyewa aset dan menyewakannya kepada nasabah, lalu nasabah menyewanya secara cicilan. Itulah fungsi sebenarnya sebagai *intermediary institution* seperti bank. Sebaiknya Lembaga Keuangan Syariah melakukan kerja sama dengan lembaga-lembaga prosedur dan penyedia jasa. Kerja sama lembaga keuangan syariah akan mudah mengoperasikan produk *ijarah* multijasa, di mana akan terbentuk fungsi komersial Lembaga Keuangan Syariah yang seimbang dengan misi pengembangan masyarakatnya. Ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor 44 Tahun 2004 tentang Pembiayaan *Ijarah* Multijasa adalah sebagai berikut; (1) Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*jaiiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*; (2) Dalam hal ini Lembaga Keuangan Syariah menggunakan akad *ijarah* maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *Ijarah*; (3) Dalam hal Lembaga Keuangan Syariah menggunakan akad *kafalah* maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *Kafalah*; (4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, Lembaga Keuangan Syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*; dan (4) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase (Dewan Syariah Nasional, n.d.-b).

Pilihan akad dalam *ijarah* multijasa adalah akad *ijarah* dan akad *kafalah*. Apabila yang dipilih adalah akad *ijarah*, harus patuh dan tunduk pada substansi Fatwa DSN-MUI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Sedangkan bila akad yang dipilih adalah akad *kafalah*, harus dipatuhi dan tunduk pada substansi Fatwa DSN-MUI Nomor 11 Tahun 2000 tentang *Kafalah*.



## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dilakukan berdasarkan kepada pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian dengan mengkaji, menelaah sesuatu yang bersifat teoritis suatu objek dengan meneliti bahan pustaka atau literatur. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Penelitian ini menggambarkan masalah yang ada pada masa sekarang (masalah yang aktual). Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu data sekunder, yakni berupa berupa fatwa DSN-MUI. Metode pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan, yaitu dengan mengkaji dan menganalisis Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Multi Jasa.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### **Takyif Fikih Akad dalam Produk Multijasa**

*Ijârah* multijasa merupakan pengembangan dari konsep jasa (manfaat) yang merupakan objek akad *ijarah*. Sebelumnya, akad *ijarah* dilakukan atas barang atau pegawai untuk jasa yang sifatnya sederhana (*basith*), sedangkan multijasa merupakan paket yang mengandung banyak jasa yang dijadikan objek akad *ijarah*. Karena banyaknya jasa yang dijadikan objek akad *ijarah* maka boleh jadi banyak akad (bukan hanya akad *ijarah*) yang digunakan. Penerapan akad *ijârah* multijasa, berlaku *dhawabith* (kriteria) akad *ijârah* pada umumnya. Adapun di antara isu hukum yang perlu diperhatikan adalah isu kepemilikan dan penguasaan objek akad. *Pertama*, objek akad adalah manfaat dan *ujrah*. Manfaat harus milik Lembaga Keuangan Syariah sebelum dipindahkan kepemilikannya kepada nasabah.

Lembaga Keuangan Syariah dalam posisinya sebagai lembaga keuangan tidak dapat melakukan akad langsung dengan nasabah, kecuali setelah dilakukan salah satu dari dua hal berikut : 1) Lembaga Keuangan Syariah membeli manfaat tersebut dari biro perjalanan tertentu sebagai operator (untuk jasa umrah/pernikahan/pendidikan) melalui perjanjian kerja sama; atau 2) Lembaga Keuangan Syariah memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada nasabah untuk membeli manfaat yang diperlukan kepada pihak yang dibutuhkan atau relevan. Apabila salah satu dari alternatif tersebut dapat dilakukan, terpenuhilah syarat kepemilikan atas objek akad (*al-'indiyyah*), yaitu manfaat yang dijual

kepada nasabah sudah menjadi milik Lembaga Keuangan Syariah pada saat akad *ijârah* dilakukan. Selain skema tersebut, boleh juga mempertimbangkan skema akad *murâbahah li al-amir bi al-syira'* (akad *murâbahah* disertai dengan perintah kepada nasabah untuk membeli barang). *Kedua*, serah terima manfaat. Salah satu objek akad *ijârah* adalah manfaat (bukan barang [*mahal al-manfa'ah*]). Manfaat bersifat abstrak. Oleh karena itu, Zakariya al-Anshari (w. 926 H), ulama Syafi'iyah, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Asna al-Mathalib* (II; 82), berpendapat tentang bolehnya menyewa kembali rumah (misalnya) sebelum manfaatnya diterima karena manfaat pada dasarnya tidak dapat diserahterimakan (Mubarak, 2017).

### **Analisis Fikih terhadap Akad *Ijârah* dalam Fatwa DSN-MUI tentang Multijasa**

Akad yang ada pada pembiayaan multijasa adalah *I'dat al-Ijârah* atau *ijarah al-musta'jir* yang mana penyewa akan mengulang sewa jasa yang telah ia sewa. Lembaga Keuangan Syariah berperan sebagai penyewa pertama dari barang atau jasa yang disewa, kemudian Lembaga Keuangan Syariah melakukan ulang sewa kembali jasa kepada penyewa kedua yaitu nasabah. Kemudian Lembaga Keuangan Syariah mendapat keuntungan dari upah sewa barang atau jasa, karena nasabah membayar upah tersebut dengan cara diangsur. Pokok permasalahan fikih yang akan diuraikan adalah sebagai berikut: (1) pendapat para ulama fikih mengenai hukum melakukan ulang-sewa? (2) apakah diperbolehkan bagi penyewa untuk melakukan ulang-sewa sewa sebelum manfaat atau benda itu diterimanya? dan (3) apakah implementasi ulang-sewa di LKS telah memenuhi standar syariah yang ditetapkan oleh para ulama fikih?

### **Hukum *Ijarah al-Musta'jir* (*I'dat al-Ijârah*/ulang sewa)**

Menurut para ulama bahwa di satu sisi akad *ijarah* terdapat kesamaan dengan akad *bai* (jual-beli), akan tetapi di sisi lain terdapat perbedaan, salah satunya adalah mengenai hukum melakukan ulang sewa atau bisa disebut dalam literatur fikih *ijarah al-musta'jir*.

Pendapat *kesatu*: penyewa tidak boleh melakukan ulang-sewa barang yang telah disewanya, hal ini terdapat dalam riwayat Imam Ahmad (Ibnu Qudhamah, 1968).

وَلَا رَيْحُ مَا لَمْ تَضْمَنْ

Artinya:

“Tidak boleh ada keuntungan pada barang yang tidak ada resiko atau jaminannya.” (H.R Abu Daud).

Transaksi ulang-sewa (*ijarah al-musta'jir*) pihak penyewa tidak menanggung risiko, karena dalam hal ini risiko ditanggung oleh pemilik barang. Skema transaksi ini mirip dengan konsep mendapatkan *profit* yang tidak disertai dengan adanya risiko. Oleh karena itu, skema akad ini masuk kedalam larangan Nabi Saw. (Tarmizi, 2019).

Jawaban terhadap keterangan hadis di atas yang menyatakan tidak boleh mendapatkan keuntungan tanpa adanya risiko bahwa sebetulnya pihak penyewa yang melakukan skema transaksi ulang-sewa ia tetap dalam posisi adanya risiko, yaitu ketika barang yang ia seakan ternyata tidak memiliki kelayakan untuk disewakan atau barang sudah kehilangan fungsi manfaatnya, maka dia tetap memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga/penyewa kedua.

Pendapat *kedua* menyatakan bahwa pihak penyewa diperbolehkan untuk melakukan ulang-sewa atas jasa yang telah ia miliki. Hal ini merupakan pendapat dari para mazhab fikih seperti mazhab Hanafi, Syafi'i dan Hambali. Pendapat ini didasarkan pada analogi dengan akad *bai'* (jual-beli) bahwa pihak pembeli yang telah mendapat barang dari penjual, diperbolehkan untuk menjual kembali barangnya kepada pihak lain.

### Hukum Laba dari Melakukan Sewa Ulang terhadap Barang yang Disewa

Isu hukum yang kedua adalah mengenai boleh tidaknya jumlah *ujrah* ulang sewa tinggi banding dengan jumlah *ujrah* sewa sebelumnya, berkaitan dengan hal ini ulama berbeda pendapat:

*Ulama Hanafiyah*, sebagaimana terdapat dalam kitab *al-Mabsuth* (15/30), berpendapat bahwa penyewa tidak boleh melakukan ulang-sewa terhadap objek atau barang yang telah disewanya kepada pihak lain (ketiga) dengan harga yang lebih mahal. Apabila terjadi, kelebihan atau keuntungannya wajib dijadikan dana social karena termasuk *bai' ma lam yudhman*.

*Ulama Malikiyah*, Syafi'iyah dan Hanabilah, diakui dalam *Mi'yar Syar'i* dalam menetapkan sebagai berikut.

بِرَجُورٍ لِمَنْ اسْتَأْجَرَ عَيْنًا أَنْ يُؤَجِّرَهَا لِغَيْرِ الْمَالِكِ بِمِثْلِ الْأَجْرَةِ أَوْ بِأَقَلِّ أَوْ بِأَكْثَرٍ بِأَجْرَةٍ حَالَةً مُوَجَّلَةً  
(وَهُوَ مَا يُسَمَّى النَّاجِرُ مِنَ الْبَاطِنِ) مَا لَمْ يَشْتَرَطْ عَلَيْهِ الْمَالِكُ الْأَمْتِنَاغَ عَنِ الْإِجَارِ لِلْغَيْرِ أَوْ الْحُصُولَ عَلَى  
مُؤَافَقَةٍ مِنْهُ

Terjemahnya:

Diperbolehkan bagi penyewa melakukan ulang-sewa barang atau benda yang telah ia miliki (manfaat-nya) kepada pihak ketiga dengan harga yang sama (dari hara yang ia sewa) atau lebih tinggi atau lebih renda, baik dilakukan pembayaran sewa tersebut secara tunai ataupun ditangguhkan dengan syarat pemilik barang sewa tidak melarangnya sesuai dengan kesepakatan.

Argumentasi yang digunakan adalah dengan cara analogi (*qiyas*) kepada akad jual-beli, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *al-Mughni* (5/55) karya Ibn Qudhamah dan *al-Ma'ayir al-Syar'i AAOIFI*.

Ulama Hanabilah, membolehkan penyewa mengulangsewakan barang yang disewakannya, di antara Ibnu Qudamah, dalam kitab *al-Mughni* (VIII: 56 dan 113), menjelaskan:

وَيَجُوزُ لِلْمُسْتَأْجِرِ إِجَارَةُ الْعَيْنِ، بِمِثْلِ الْأَجْرِ وَزِيَادَةً. نَصَّ عَلَيْهِ أَحْمَدُ. وَرُوِيَ ذَلِكَ عَنْ عَطَاءٍ، وَالْحَسَنِ، وَالزُّهْرِيِّ. وَبِهِ قَالَ الشَّافِعِيُّ، وَأَبُو ثَوْرٍ، وَابْنُ الْمُنْذِرِ.

Artinya:

Pemilik barang (penyewa) boleh menyewakan benda yang disewanya dengan upah bayaran (sewa) yang sama atau lebih tinggi. Hal tersebut telah ditegaskan oleh Imam Ahmad. Pendapat yang sama dikemukakan pula oleh 'Atha', al-Hasn, dan al-Zuhridemikian juga dikemukakan oleh Imam Syafi'I, Abu Tsaur dan Ibn al-Munzir.

وَالْعَيْنُ الْمُسْتَأْجَرَةُ أَمَانَةٌ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ، إِنْ تَلَفَتْ بِغَيْرِ تَفْرِيطٍ، لَمْ يَضْمَنْهَا.

Artinya:

Barang yang disewa merupakan amanah (yang harus dijaga) oleh penyewa. Apabila barang tersebut rusak akan tetapi bukan disebabkan oleh kelalaiannya, maka pihak penyewa tidak memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab atau menggantinya.

وَيَجُوزُ لِلْمُسْتَأْجِرِ أَنْ يُوجِرَ الْعَيْنَ الْمُسْتَأْجَرَةَ... وَيَجُوزُ لِلْمُسْتَأْجِرِ أَنْ يُوجِرَ الْعَيْنَ الْمُسْتَأْجَرَةَ إِذَا قَبَضَهَا بِمِثْلِ مَا أَجَرَهَا بِهِ أَوْ أَزِيدَ أَوْ أَقَلَّ.

Artinya:

(Sabiq, 1983).“Pihak penyewa dipekenankan melakukan ulang-sewa. Dia pun diperbolehkan untuk menyewakan kembali dengan jumlah harga

yang sama ketika ia menyewa dan diperbolehkan juga untuk untuk menaikkan atau mengurangi harganya”

إِذَا اسْتَأْجَرَ شَخْصٌ دَارًا أَوْ حَائِطًا أَوْ نَحْوَهُمَا مِنَ الْمَنَازِلِ فَلَهُ الْإِئْتِفَاعُ بِهَا كَيْفَ شَاءَ مِنَ السُّكْنَىٰ بِنَفْسِهِ أَوْ إِسْكَانِ غَيْرِهِ بِالْإِجَارَةِ أَمْ بِالْإِعَارَةِ، وَلَهُ أَنْ يَضَعَ فِيهِ مَتَاعَهُ وَغَيْرَهُ

Artinya:

Apabila seseorang ingin hendak menyewa rumah, toko, atau tempat lainnya, maka ia diperbolehkan untuk mengambil manfaat sesuai dengan kehendaknya, baik objek sewa tersebut digunakan untuk ditempati oleh diri sendiri atau dengan menempatkan orang lain ke dalamnya melalui akad sewa menyewa atau dengan cara meminjamkan; maka ia (penyewa) diperbolehkan untuk menaruh (memasukkan) benda orang lain di dalam tempat tersebut.” (Al-Zuhaili, 2009).

### Hukum Melakukan Ulang-Sewa Barang Sebelum Dikuasai

Para ulama tidak berbeda pendapat mengenai larangan menyewakan barang yang belum menjadi miliknya atau menyewakan jasa yang belum dikuasainya, karena akad *ijârah* memiliki kesamaan dengan akad *bai'* (jual-beli), sebagaimana tidak boleh menjual barang yang bukan miliknya begitu juga tidak boleh menyewakan barang atau jasa yang bukan miliknya. Ditegaskan oleh Ma'ayir Syar'iyah yang berbunyi “syarat untuk mencapai keabsahan akad sewa atas barang tertentu bahwasannya objek atau barang terseresebut atau manfaat dari barang tersebut sudah dimiliki oleh pihak yang menyewakan. Apabila barang atau manfaat dari barang tersebut sudah menjadi milik Lembaga Keuangan Syariah maka boleh dilakukan akad ijarah (sewa) ketika kedua pihak telah sepakat. Adapun jika barang atau objek baru akan dimiliki dengan cara Lembaga Keuangan Syariah memberli barang tersebut, maka akad ijarah (sewa) tidak boleh dilakukan kecuali Lembaga Keuangan telah memiliki barang tersebut. Dalil pelarangan menyewakan barang yang belum dimiliki oleh pihak yang menyewakan terdapat dalam hadits Nabi shalallahu'alaihi wa sallam bahwasannya dilarang menjual barang yang belum menjadi miliknya.”

Tetapi, jika barang atau jasa sudah dilakukan akad dan belum diserahterimakan apakah diperbolehkan bagi pembeli atau penyewa untuk melakukan ulang-sewa barang atau jasa tersebut? Berkaitan dengan hal ini sebagian ulama mazhab Hanafi mengambil pendapat para ulama bahwa hal demikian hukumnya tidak boleh (haram). Kashru (w. 885 H) berkata, “Menyewakan barang sebelum diterima atau dalam kepemilikan manfaat maka itu adalah terlarang. Tidak ada khilaf di antara fukaha mengenai persoalan ini.”

Menurut Imam Al-Syilby (w. 1021 H) berpendapat bahwa, “Apabila seseorang melakukan sewa ulang barang sewa tersebut sebelum barang yang ia sewa diterima manfaatnya maka hal tersebut tidak diperbolehkan. Tidak terdapat adanya khilaf di antara ulama tentang persoalan ini. Akan tetapi, setelah dilakukan penelaahan terhadap pendapat ualama Maliki dan sebagai ulama Syafi’iyah mereka membolehkan perbuatan tersebut. Zakariya al-Anshori (w 926 H) salah seorang ulama bermazhab Syafi’I berpendpaat bahwa, “Apabila seseorang menyewa rumah, maka dia diperbolehkan melakukan ulang sewa kepada pihak ketiga sebelum manfaat dari barang yang ia sewa ia terima”.

Menurut para ulama, pendapat di atas merupakan pendapat yang *marjuh* (lemah), bahkan Imam Syafi’i berpendapat bahwa akad *ijarah* (sewa-menyewa) sama kedudukannya dengan akad *bai’* (jual-beli). Akad *bai’* (jual-beli) tidak diperbolehkan menjual barang sebelum ia miliki, begitu pula dengan akad *ijarah* (sewa-menyewa), maka penyewa tidak diperbolehkan melakukan ulang sewa sebelum manfaat dari sewa itu diterimanya. Pendapat yang melarang melakukan ulang sewa sebelum barang atau manfaat jasa belum diterima penyewa adalah pendapat mayoritas ahli fikih dari berbagai mazhab berdasarkan argumentasi hadis Nabi Muhammad Saw.

قُلْتُ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنِّي اشْتَرَيْتُ بَيْعًا فَمَا يَجِلُّ لِي مِنْهَا، وَمَا يُحَرِّمُ عَلَيَّ قَالَ: " فَإِذَا اشْتَرَيْتَ بَيْعًا، فَلَا تَبِعْهُ حَتَّى تَقْبِضَهُ

Artinya:

Wahai Rasulullah, saya pernah melakukan akad jual beli, maka apakah hukum yang halal dan haram bagiku? Nabi bersabda, “Wahai anak saudaraku! Apabila engkau membeli suatu barang meka tidak diperbolehkan bagimu menjual barang tersebut sebelum engkau terima.” (HR. Ahmad. Imam Nawawi menyatakan bahwa derajat hadits ini adalah hasan).

## SIMPULAN

Berdasarkan pemaparan dari permasalahan fikih dalam akad pembiayaan multijasa, produk pembiayaan multijasa yang ditawarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 44 Tahun 2014 tentang Pembiayaan Multijasa bahwa *takyif* fikih pada akad Pembiayaan Multijasa, menggunakan akad *Ijârah al-Musta'jir* (ulang-sewa) dimana pihak penyewa melakukan ulang-sewa atau menyewakan kembali jasa yang telah ia sewa kepada pihak lain. Implementasinya LKS membeli atau menyewa terlebih dahulu jasa atau barang yang akan disewakan dan setelahnya dimiliki atau dikuasai, kemudian LKS dapat melakukan akad *ijârah musta'jir* atau ulang-sewa kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dan nasabah membayar *fee* sewa secara angsuran. Kemudian kesimpulan terhadap hukum pembiayaan multijasa adalah boleh (*jaiz*) sesuai pendapat para ulama yang membolehkan dengan syarat setiap Lembaga Keuangan Syariah menjalankan akad multijasa sesuai syariat dan menjauhi pengelabuan (*hîlah*) riba.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adam, P. (2017). *Fikih Muamalah Maliyah*. Refika Aditama.
- Al-Zuhaili, W. (2009). *Al-Fiqh al-Islam wa Adillatuh*. Dar al-Fikr.
- Darsono dan Ali Sakti. (2019). *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*. RajaGrafindo Persada.
- Dewan Syariah Nasional. (n.d.-a). Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 09/DSN-MUI/IV/2000. <https://Dsnmui.or.Id/Kategori/Fatwa/>.
- Dewan Syariah Nasional. (n.d.-b). Fatwa DSN-MUI No. 44 Tahun 2004. <https://Dsnmui.or.Id/Kategori/Fatwa/>.
- Ibnu Qudhamah. (1968). *Al-Mughni*. Maktabah al-Qahirah.
- Maksum, M. A. M. dan M. (2019). *Fikih Responsif: Dinamika Intergrasi Hukum Ekonomi dan Hukum Keluarga Islam*. Pustaka Pelajar.
- Mamudji, S. S. & S. (2018). *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Press.
- Mubarak, J. dan H. (2017). *Fikih Mu'amalah Maliyah: Akad Ijarah dan Ju'alah*. Simbiosis.
- Mufid, M. (2019). *Kaidah Fikih Ekonomi dan Keuangan Kontemporer*. Prenadamedia Group.
- Muhammad Rawas Qal'ahji. (1998). *Mu'jam Lughat al-Fqahâ*. Dar al-Nafais.
- Sabiq, S. (1983). *Fiqh al-Sunnah*. Dar al-Fikr.
- Saebani, B. A. (2018). *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*. Pustaka Setia.
- Tarmizi, E. (2019). *Harta Haram Muamalat Kontemporer*. PT Berkas Muliainsani.



- Ajeng Mar'atus Sholihah. (2014). "Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam", UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, *Az Zarka'*, 6, 1.
- Dariana dan Wawan Ismanto. (2020). Analisis Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijarah (Studi Pada PT. BPRS Berkah Dana Fadhlillah Air Tiris Kabupaten Kampar). *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)*, 1, 2.
- Harun Santoso dan Anik. (2015). Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 1, 2.
- Hayati, M. (2014). Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan (Kajian Terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 44/Dsn-Mui/Viii/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa). *Asas*, 6(2), 80.
- Mardhiyah Hayati. (2014). Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan (Kajian Terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa). *ASAS*, 6, 2.
- Rahmat Setia Darmawan, A. F. (2020). Implementasi Akad Ijarah Pada Pembiayaan Pendidikan di KSSU Harum Dhaha Kediri. *At-Tamwil*, 2, 53.
- Syauqoti, R. dan M. G. (2018). "Kesesuaian Fatwa Dsn/Mui No. 44/Dsn-Mui/VIII/2004 Dengan Akad Ijarah Multijasa (Studi Kasus Di Bmt Hira Cabang Tanon. *Ijtihad*, 12, 2.
- Dewan Syariah Nasional. (n.d.-a). Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 09/DSN-MUI/IV/2000.
- Dewan Syariah Nasional. (n.d.-b). Fatwa DSN-MUI No. 44 Tahun 2004.