



A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank Islam atau di Indonesia disebut bank syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli, atau lainnya) berdasarkan prinsip syariah yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan

usaha, atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai Syariah yang bersifat makro dan mikro.¹

Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga.² Adapun pengertian lain dari Bank Syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.³

Dalam perbankan di Indonesia di atur dalam UU No. 7 tahun 1992 (diubah dengan UU No.10 Tahun 1998) disebutkan bahwa bank umum merupakan lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. lebih lanjut dijelaskan bahwa prinsip syariah adalah peraturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara pihak bank dengan pihak lain untuk menyimpannya, pembiayaan atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.

¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2008), 30

² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Akademi manajemen Perusahaan YKPN,2005)

³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 2

Berdasarkan Undang-undang di atas bank syariah berarti bank yang tata cara operasionalnya didasari dengan tata cara Islam yang mengacu ketentuan Al-Quran dan Al Hadits.⁴ Prinsip utama yang diikuti Bank Islam yaitu:⁵

- a. Larangan riba dalam berbagai bentuk transaksi.
- b. Melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan perolehan keuntungan yang sah,
- c. Memberikan dan mengeluarkan zakat.

2. Ciri-ciri Bank Syariah

Bank Syariah mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :⁶

- a. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang akan besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar menawar dalam batas wajar. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu sesuai dengan kesempatan dalam kontrak.
- b. Penggunaan persentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindari, karena persentase bersifat melekat pada sisa utang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir.

⁴ Rivai, Veithzat dan Arifin, arviyan, *Islamic Banking “ Sebuah Teori dan Aplikasi”*, (Jakarta: Bumi Aksara), 16

⁵ Andri soemitra , *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, edisi pertama (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup), 24

⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonosia-FE,2003), 41

- c. Di dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti yang ditetapkan di muka, karena pada hakikatnya yang mengetahui tentang ruginya suatu proyek yang dibiayai bank hanyalah Allah semata.
- d. Pengarahan dana masyarakat dalam bentuk deposite tabungan oleh penyimpanan dianggap sebagai titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek-proyek yang dibiayai bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah sehingga pada penyimpan tidak dijanjikan imbalan yang pasti.
- e. Dewan Pengawas Syariah (DPS) bertugas untuk mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syariahnya. Selain itu manajer dan pimpinan bank Islam harus menguasai dasar-dasar muamalah Islam.
- f. Fungsi kelembagaan Bank Syariah selain menjembatani antara pihak pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana, juga mempunyai fungsi khusus yaitu fungsi amanah artinya berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap sewaktu-waktu apabila dana diambil pemiliknya.

3. Peran Strategis Perbankan Syariah

Keberadaan perbankan syariah tidak terlepas dari sebagian masyarakat yang menginginkan sistem perekonomian Islam dalam aktivitas keuangannya.⁷ Tujuannya adalah mencapai kesejahteraan atau taraf hidup yang memungkinkan masyarakat melaksanakan akidah syariat Islam dengan cara yang lebih baik. Keraguan-raguan yang umumnya dirasakan oleh umat Islam pada perbankan konvensional adalah imbalan jasa dengan sistem *bunga bank*, karena bunga berdasarkan prinsip Islam dan agama-agama wahyu sebelum Islam dinilai *haram*.⁸

Semua aktivitas usaha yang berdasarkan sistem perekonomian Islam mempunyai karakteristik sebagai berikut :⁹

- a. Bersifat mandiri.
- b. Sesuai dengan syariat Islam.
- c. Produk yang dihasilkan dapat memenuhi semua kebutuhan masyarakat.
- d. Berprinsip mencari keuntungan.
- e. Menerapkan fungsi efisien dan manfaat dengan menjaga kelestarian lingkungan.

⁷ Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: PT Indeks kelompok Gramedia, 2006), 78

⁸ Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, 78

⁹ Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, 78-79

A. Tinjauan Terhadap Akad Pembiayaan pada Bank Syariah

1. Pengertian perikatan (Akad)

Istilah perikatan yang digunakan dalam KUH Perdata, dalam Islam dikenal dengan aqad. Jumhur Ulama mendefinikan akad adalah “pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.”¹⁰

Dalam istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.¹¹

Secara khusus akad berarti keterangan antara ijab (pertanyaan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pertanyaan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh [ada sesuatu].¹²

2. Rukun dan Syarat Perikatan Islam

Dalam melaksanakan suatu perikatan Islam harus memenuhi rukun dan syarat yang sesuai dengan hukum Islam. Rukun adalah “suatu unsur yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada

¹⁰ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, edisi revisi, (Yogyakarta: UII Press, 2000), 65

¹¹ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 35

¹² Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 35

atau tidak adanya sesuatu itu.”¹³ Sedangkan syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar’i dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.¹⁴

Adapun rukun dalam akad yang lain itu ada tiga yaitu: ¹⁵

- a. Pelaku akad
- b. Objek akad
- c. Shighat atau pernyataan pelaku akad, yaitu ijab dan qabul.

Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (ahliyah) dan mempunyai otoritas syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari (wilayah). Objek akad harus ada ketika terjadi akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa diserahkan ketika terjadi akad, dan harus sesuatu yang jelas antara dua pelaku akad. Sementara itu, ijab qabul harus jelas maksudnya, sesuai antara ijab dan qabul, dan bersambung antara ijab dan qabul.¹⁶

Beberapa unsur dalam akad yang kemudian dikenal sebagai rukun tersebut masing-masing membutuhkan syarat agar akad dapat terbentuk dan mengikat antara pihak. Beberapa syarat tersebut meliputi :¹⁷

¹³ Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, (jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 1996), 1510

¹⁴ Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, 1996

¹⁵ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 35

¹⁶ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 36

¹⁷ Yazid afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 34

- a. Syarat terbentuknya akad, dalam Hukum Islam syarat ini dikenal dengan nama *al-syuruth al-in'iqad*.¹⁸ Syarat *in'iqod* ada yang umum dan khusus.¹⁹ Syarat umum harus selalu ada pada setiap akad, seperti syarat yang harus ada pada pelaku akad, objek akad dan shighah akad, akad bukan pada sesuatu yang diharamkan, dan akad pada sesuatu yang bermanfaat.²⁰ Sementara itu, syarat khusus merupakan sesuatu yang harus ada pada akad-akad tertentu, seperti syarat minimal dua saksi pada akad nikah.²¹
- b. Syarat keabsahan akad adalah syarat tambahan yang dapat mengabsahkan akad setelah *in'iqad* tersebut dipenuhi.²² Adapun pengertian lain yaitu syarat yang diperlukan secara syariah agar akad berpengaruh, seperti dalam akad perdagangan harus bersih dari cacat.²³ Apabila sebuah akad tidak memenuhi empat syarat tersebut, meskipun rukun dan syarat *in'iqad* sudah terpenuhi, akad tidak syah dan disebut sebagai akad *fâsid*. Menurut ahli hukum Hanafi, akad fasid adalah akad yang menurut syara' syah pokoknya, tetapi tidak syah sifatnya. Maksudnya adalah

¹⁸ Yazid afandi, *Fiqh Muamalah*, 34-35

¹⁹ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 35

²⁰ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 35

²¹ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 35

²² Yazid afandi, *Fiqh Muamalah*, 35

²³ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 36

akad yang telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, tetapi belum memenuhi syarat keabsahannya.²⁴

- c. Syarat nafadz ada dua yaitu kepemilikan (barang dimiliki oleh pelaku dan berhak menggunakannya) dan wilayahnya.²⁵
- d. Syarat lazim yaitu bahwa akad harus dilaksanakan apabila tidak ada cacat.

3. Akad yang digunakan Bank Syariah

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya terutama diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (*tijârah*) dan sebagian dari kegiatan tolong-menolong (*tabarru'*). Turunan dari *tijârah* kontrak bagi hasil dengan segala variasinya. Cakupan akad yang akan dibahas meliputi akad perniagaan (*Al-Bai*) yang umum digunakan untuk produk bank syariah.²⁶

4. Batalnya akad

Pembatalan akad dapat dilakukan apabila :

- a. Jangka waktu akad telah berakhir
- b. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan, dan
- c. Jika ada bukti kelancangan dan bukti penghianatan (penipuan).²⁷

²⁴ Ibnu Nujaim, al- Ashbah wa Nazair, (Beirut: Dar-al-kutub al-ilmiyah,1985), 337

²⁵ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 36

²⁶ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syaria*, 37

²⁷ Choiruman pasaribu, surawadi K, Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 4

B. Tinjauan Terhadap *Ijârah*

1. pengertian

Secara etimologi *ijârah* berarti: sewa, upah, jasa atau imbalan.²⁸

“Menurut fuqaha Hanafiyah, *ijârah* adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut fuqaha Syafi’iyah, *ijârah* adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Menurut fuqaha Malikiyah dan Hanabilah, *ijârah* adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.”²⁹ Dalam istilah lain, *ijârah* dapat juga didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa melalui upah sewa tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.

Definisi mengenai prinsip *ijârah* juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip *ijârah* sebagai transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa, sedangkan

²⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007)113

²⁹ Ghufron A.Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), 182

nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Dengan skim *ijârah*, Bank Syariah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.³⁰

Adapun menurut Fatwa DSN Nomor 09/DSN/MUI/IV/2000, akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayar sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.³¹

2. Landasan Hukum

Adapun dasar hukum sewa-menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukum yang terdapat dalam al-Quran surat al-Baqarah ayat 233 dan Al-Thalaq ayat 6 :

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
 آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

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.”³²

³⁰ Peraturan Bank Indonesia No 07/46/PBI/2005

³¹ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga keuangan islam: Tinjauan Teoretis dan praktis*, (Jakarta: Kencana ,2010),79

³² Al-Quran, Al-Baqarah, 233

Sedangkan landasan sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari ibn Abbas bahwa Nabi Muhammad SAW telah bersabda:

احتجم واعط الحجام أجره (رواه البخارى و مسلم)

“ Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang-tukang bekam itu.”³³

Landasan Ijma’nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma’) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.³⁴

3. Rukun dan Syarat *Ijârah*

Rukun-rukun dan syarat-syarat *Ijârah* adalah sebagai berikut.³⁵

a. *Musta’jir* (pihak yang menyewa), yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Musta’jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *musta’jir* adalah

1. Baligh,
2. Berakal,
3. Cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.

³³ Sayid Sabiq, Fikih Sunnah, jilid 13, (Bandung: PT Al-Ma’rif, 1988), 18.

³⁴ Sayyid Sabiq, Fikih al-Sunnah, 18

³⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 117-118.

Bagi orang yang berakad *ijârah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

- b. Pemberi sewa (*mu'jirun*)
 - c. *Ma'jur* (benda yang disewakan) atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini.
 1. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 2. Hendaklah benda yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
 3. Manfaat dari benda disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
 4. Benda yang disewakan disyaratkan kekal'ain (zat)nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.
 - d. Akad (sighat yang dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat)
- Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan *ijârah* itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak pun serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama, ada beberapa hal yang

perlu mendapat perhatian dalam melaksanakan aktivitas *ijârah*, yakni:³⁶

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan.
2. Didalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari muajjir atau pun dari musta'jir.
3. Sesuatu yang diadakan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud.

e. Obyek *Ijârah* Dan Persyaratannya

Dalam beberapa defisi yang disampaikan di muka dapat digaris bawahi bahwasanya *ijârah* sesungguhnya merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat.³⁷ Tidak semua harta benda boleh diadakan *ijârah* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini:³⁸

1. Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
2. Obyek *ijârah* dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi

³⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1997),35.

³⁷ Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), 183

³⁸ Wahbah al-Zuhaily, *al-Islamiy wa Adillatuhu*, Juz IV, 736-749

fungsinya. Tidak dibenarkan transaksinya *ijârah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.

3. Objek *ijârah* dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum syara'.
4. Obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya sewa-menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, buku untuk dibaca, tanah atau kebun untuk ditanami, dan lain sebagainya. Tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung. Seperti sewa menyewa pohon untuk diambil buahnya, atau sewa-menyewa hewan ternak untuk diambil keterunannya, telur, bulu, susunya.
5. Harta benda yang menjadi obyek *ijârah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dzat dan pengurangan sifatnya.

f. Harga sewa (*ujrah*)

Pendapatan yang diterima dari transaksi *ijârah* disebut *ujrah*.³⁹ Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, tentang *ijârah* pasal 262, harga *Ijârah* yang wajar/*ujrah-al-mitsil* adalah harga *ijârah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.

³⁹ Sunarto zulkilfi, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), 44

g. Manfaat sewa (manfa'ah)

Al-ujrah ialah imbalan yang diperjanjikan dan dibayar oleh pengguna manfaat sebagai imbalan atas manfaat yang diterimanya.⁴⁰

4. Manfaat dan risiko yang harus diantisipasi dalam akad *ijârah*

Manfaat dari transaksi al-ijârah untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok.⁴¹ Adapun resiko yang mungkin terjadi dalam al-Ijârah adalah sebagai berikut.⁴²

- a. Default : nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.
- b. Rusak : aset *ijârah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
- c. Berhenti : nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebageian kepada nasabah.

5. Pembayaran Upah dan Sewa

Jika *ijârah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam

⁴⁰ Sunarto zulkilfi, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, 44-45

⁴¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani,2001), 119

⁴² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*,119

Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.⁴³

Hak menerima upah bagi *musta'jir* adalah sebagai berikut :

- a. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralasan kepada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah SAW, bersabda:

أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه

“Berikanlah upah sebelum keringat pekerjaan itu kering.

- b. Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang diIjârahkan mengalir selama penyewaan berlangsung.

6. Menyewakan Barang Sewaan

Musta'jir dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak disawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul *musta'jir* kedua, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak pula.

⁴³ Sayyid Sabiq, Fiqh Al-Sunnah, (Beirut: Dar al-Fikr, 1977) 294

Harga penyewa yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil, atau seimbang.

Bila ada kerusakan pada benda yang disewakan, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (mu'jir) dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian musta'jir. Bila kecelakaan atau kerusakan benda yang disewa akibat kelalaian musta'jir maka yang bertanggung jawab adalah musta'jir itu sendiri, misalnya menyewa mobil, kemudian mobil itu hilang dicuri karena disimpan bukan pada tempat yang layak.⁴⁴

7. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijârah*

Ijârah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijârah* merupakan pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh.⁴⁵

Ijârah akan menjadi batal (fasakh) bila ada hal-hal sebagai berikut.

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.

⁴⁴ Hasbi Ash-Shiddieqy, Pengantar Fiqh Muamalah, (Jakarta, Bulan Bintang,1984), 86-87

⁴⁵ Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Rajawali Pers,2010), 122

- d. Terpenuhiya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesaikan pekerjaan.
- e. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *Ijârah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan menfasakhkan sewaan itu.

8. Pembiayaan *Ijârah*

Prinsip pokok (standar) minimal pembiayaan *ijârah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

- a. Dalam akad *ijârah*, fisik dari komoditas yang disewakan tetap dalam kepemilikan yang menyewakan dan hanya manfaatnya yang dialihkan kepada penyewa. Sesuatu yang tidak dapat digunakan tanpa mengkosumsinya tidak dapat disewakan, seperti uang, makanan, bahan bakar, dan sebagainya. Hanya aset-aset yang dimiliki oleh yang menyewakan dapat disewakan, kecuali diperbolehkan sub-lease (menyewakan kembali aset objek sewa yang disewa) dalam perjanjian yang diizinkan oleh menyewakan.
- b. Sampai waktu ketika aset objek sewa dikirim kepada penyewa, biaya sewa belum bisa dikenakan.
- c. Selama periode sewa, yang menyewakan harus tetap menguasai aset objek sewa dan menanggung semua resiko dan hasil dari kepemilikan. Namun demikian, jika terjadi kerusakan atau kehilangan aset objek sewa karena kesalahan atau kelalaian

penyewa, konsekuensinya ditanggung oleh penyewa. Konsekuensi-konsekuensi yang lain muncul dari penggunaan aset yang tidak umum tanpa persetujuan bersama juga ditanggung oleh penyewa. Penyewa juga bertanggung jawab terhadap semua resiko dan konsekuensi yang berhubungan dengan tuntutan pihak ketiga yang muncul akibat operasi atau penggunaan aset objek sewa.

- d. Asuransi/Takaful dari objek sewa harus atas nama yang menyewakan dan biaya asuransi juga ditanggung oleh yang menyewakan.
- e. Sewa dapat diakhiri sebelum waktunya, tetapi hanya persetujuan kedua belah pihak.
- f. Masing-masing pihak dapat membuat janji untuk membeli/ menjual aset objek sewa dengan berakhirnya jangka waktu sewa, atau lebih awal, dengan harga dan ketentuan yang disepakati bersama, dengan catatan bahwa perjanjian sewa tidak mensyaratkan penjualan. Sebaliknya, pihak yang menyewakan dapat membuat janji untuk menghibahkan aset kepada penyewa dengan berakhirnya kontrak sewa, dengan syarat bahwa penyewa telah memenuhi semua kewajibannya. Namun demikian, alih kepemilikan pada waktu yang akan datang ini harus tidak merupakan bagian dalam perjanjian sewa.

- g. Besarnya biaya sewa harus disepakati di awal dalam bentuk yang jelas, baik untuk masa sewa penuh atau untuk periode tertentu dalam bentuk absolut.
- h. Kontrak sewa dapat dianggap berakhir jika aset objek sewa tidak lagi memberikan manfaatnya. Namun demikian, jika aset objek sewa rusak selama periode kontrak dan masih dapat diperbaiki, kontrak sewa tetap valid.
- i. Denda dapat disepakati dalam perjanjian sewa untuk keterlambatan pembayaran biaya sewa oleh penyewa. Dalam hal ini, penyewa bertanggung jawab untuk membayar denda dengan perhitungan persen per hari/tahun yang disepakati. Namun demikian, uang denda harus digunakan untuk dana sosial. Bank juga dapat mengadu ke pengadilan untuk ganti rugi kerusakan, atas kebijaksanaan pengadilan, yang harus ditetapkan berdasarkan biaya langsung yang timbul, selain biaya kesempatan (opportunity costs). Juga, jaminan dapat dijual oleh bank (pembeli) tanpa intervensi dari pengadilan.

9. Lingkup Penggunaan Akad *Ijârah*

- a. *Ijârah* atau *operating lease* cocok untuk aset-aset biaya tinggi yang memerlukan waktu lama untuk memproduksinya.
- b. Misalnya, pesawat terbang dan kapal adalah aset-aset yang dibiayai berdasar *ijârah* karena biayanya yang mahal dan lamanya waktu pembuatan.
- c. Bank Syariah menyediakan *ijârah* atau untuk peralatan industri dan mesin-mesin pertanian serta alat-alat transportasi. Semua ini dapat memenuhi kebutuhan berbagai pihak.

Bank dapat mengambil manfaat dari skim pembiayaan ini dengan tetap menguasai kepemilikan aset dan pada waktu yang sama menerima pendapatan dari sewa. Penyewa juga mengambil manfaat dari skim ini dengan terpenuhinya kebutuhannya yang mendesak dan mencapai tujuan dalam waktu yang wajar tanpa harus mengeluarkan biaya modal yang besar.

10. Praktik pembiayaan *Ijârah*

Secara umum timbulnya *ijârah* disebabkan oleh adanya kebutuhan akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan. Dengan kata lain, apabila nasabah memiliki kemampuan keuangan, maka pemenuhan kebutuhan barang atau manfaat barang akan dilakukan langsung oleh nasabah kepada pemilik barang

(produsen) tanpa melalui Bank Syariah⁴⁶. Dengan demikian, praktik *ijârah* yang terjadi pada aktivitas perbankan syariah, secara teknis merupakan perubahan cara pembayaran sewa dari tunai di muka (bank dengan pemilik barang) menjadi angsuran (bank dengan nasabah) dan atau pengunduran periode waktu pembayaran (d disesuaikan dengan kemampuan nasabah) atas biaya sewa yang telah dibayarkan di muka (oleh bank). Berdasarkan kompilasi SOP yang disampaikan oleh Bank Syariah, tahapan pelaksanaan *ijârah* adalah seperti tabel 2.1 dibawah ini.⁴⁷

Tabel 2.1 tahapan pelaksanaan *ijârah* menurut SOP

No	Tahapan
1	Adanya permintaan untuk menyewa barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah.
2	Wa'ad antara bank dan nasabah untuk menyewa barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati.
3	Bank Syariah mencari barang yang diinginkan untuk disewakan oleh nasabah.
4	Bank Syariah menyewa barang tersebut dari pemilik barang.
5	Bank Syariah membayar sewa di muka secara penuh
6	Barang diserahterimakan dari pemilik barang kepada Bank Syariah
7	Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa
8	Nasabah membayar sewa dibelakang secara angsuran

⁴⁶ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 223

⁴⁷ Asacarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 224

9	Barang diserahkan dari Bank Syariah kepada nasabah
10	Pada akhir periode, barang diserahkan kembali dari nasabah ke Bank Syariah, yang selanjutnya akan diserahkan kepemilik barang.

