

PENERAPAN SISTEM PEMBIAYAAN AL-IJARAH DI PERBANKAN SYARIAH

Restu Rianti¹, dan Diarti Isparini

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi UPN "Veteran" Jakarta
Jl. RS. Fatmawati Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450
Telp. 021 7656971 E-mail: restu.rianti@yahoo.com

Abstract

Al-Ijarah is an agreement for the transfer of goods and services through the payment of rent, the amount has been agreed without being followed by the transfer of ownership. Al-Ijarah shall be valid when the owners of the goods and the lessee do Ijab-Kabul. The terms (Rukun) of Al-Ijarah that must be met in the transaction are : 1) The perpetrators of the agreement which are the lessee (mustajir) and the lessor (muajir) 2) The object of the agreement (ma'jur) and the rental price (ujrah) and 3) Ijab and Qabul (Sighat).

Key Words: Owners of the goods, The lessee, The object of the agreement

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki banyak kebutuhan yang harus dipenuhi, baik untuk memenuhi kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk dapat memenuhi semua kebutuhan hidupnya. Dalam mengatasi masalah tersebut diatas, maka diperlukan suatu lembaga yang dapat memberikan berbagai macam jasa yang diperlukan untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Oleh karena perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat, maka munculah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh Lembaga Keuangan Bank (LKB) maupun Lembaga Keuangan Non Bank (LKBB). Lembaga Keuangan Perbankan merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah Islam, yang merupakan muamalah sebagai bagian yang mengatur hubungan antara sesama manusia. Pengaturan Lembaga Keuangan Perbankan dalam syariah Islam menurut Adiwarmanto A. Karim (2006) dilandaskan pada kaidah dalam ushul fiqh yang menyatakan bahwa "*maa laa yatimm al-wajib illa bihi fa huwa wajib*", yaitu sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan. Oleh karena itu pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya Lembaga Keuangan Perbankan, maka keberadaan Lembaga Keuangan Perbankan ini pun menjadi wajib untuk diadakan.

Berdirinya Lembaga Perbankan Syariah

didorong oleh adanya desakan kuat dari orang Islam yang ingin terhindar dari transaksi bank yang dipandang mengandung unsur Riba. Perbankan Syariah atau Perbankan Islam adalah suatu Sistem Perbankan yang dikembangkan berdasarkan Syariah (hukum) Islam. Dasar hukum Bank Syariah adalah Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pasal 1 ayat 3 menetapkan bahwa salah satu bentuk usaha bank adalah "*menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia*". Sedangkan menurut Karnen A Perwaaatmadja (1997) yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara dan operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam. Salah satu unsur yang harus dihindari dalam muamalah Islam adalah praktik-praktik yang mengandung unsur riba. Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor. 7/46/PBI/2005 telah menetapkan syarat untuk berbagai produk Perbankan Syariah baik berupa penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Di bidang penghimpunan dana telah diatur simpanan yang bersifat titipan, yaitu Giro Wadi'ah, Tabungan Wadi'ah, juga simpanan yang bersifat investasi, yaitu Giro Mudharabah, Tabungan Mudharabah dan Deposito Mudharabah. Pada bidang penyaluran dana, Peraturan Bank Indonesia dimaksud telah mengatur dalam pasal 16 sampai dengan pasal 18 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 bahwa produk-produk penyaluran dana dalam Perbankan Syariah yaitu Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Salam,

¹ Kontak Person : Restu Rianti
Progdi Manajemen FE UPNV Jakarta
Telp. 021 7656971

Istisna, Ijarah dan Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik serta Qardh. Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Bank Indonesia, sewa-menyewa yang di sebut juga dengan Ijarah di atur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 32/34/KEP/DIR tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah (Adiwarman A. Karim 2006).

Zainuddin (2008) menyebutkan bahwa hubungan antara subyek hukum dalam Islam salah satunya tercipta melalui hubungan kontraktual, yaitu dengan membuat suatu perjanjian atau akad. Pokok-pokok dalam perjanjian Islam, banyak dipakai oleh setiap orang yang menghendaki adanya transaksi yang bebas bunga, sebagai upaya menghindari riba. Karena sifatnya yang berdasarkan Syariah, maka produk-produk Bank Syariah tidak sama dengan produk-produk Bank Konvensional, yaitu adanya larangan memakai sistem bunga bank, yang dikategorikan sebagai riba, larangan melakukan transaksi yang mengandung unsur *maisyir* (judi), *gharar* (ketidakpastian), dan *bathil*. Didirikannya Perbankan Syariah juga dilatar belakangi oleh keinginan umat Islam untuk mempunyai alternatif pilihan dalam mempergunakan jasa-jasa perbankan yang dirasakannya lebih sesuai.

Tugas dan tujuan bank-bank Islam secara singkat adalah memberikan alternatif Islami sebagai ganti dari hukum Perbankan Konvensional yang berdasarkan atas bunga/rente. Hal ini bukan berarti bahwa tugas bank-bank Islam adalah semata-mata mencegah adanya interaksi rente, akan tetapi karena oknum Perbankan Islam adalah merupakan bagian dari hukum ekonomi Islam, maka untuk mengenal tugas Bank-bank Islam ini perlu jelas dan komprehensif. Prinsip-prinsip Ekonomi Islam yang prinsip dasarnya diambil dari Al-Qur'an dan Sunnah Rasul, proses wujudnya bersifat *dinamisme*, artinya tidak memiliki hukum statis, dan memuat semua perincian hukumnya.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perbankan Syariah mengeluarkan produk-produk yang beraneka ragam, dan semua itu didasarkan pada perjanjian dengan nasabahnya, sehingga konsep perjanjian Islam memegang peran yang sangat penting. Dasar utama pendirian Bank Syariah di Indonesia adalah untuk beroperasi sebagai Bank Perniagaan yang berlandaskan kepada hukum Islam, serta dapat memberikan kemudahan dan jasa bank kepada umat Islam dan masyarakat lainnya, untuk mencapai keteguhan dan upaya guna berkembang lebih maju dari waktu ke waktu.

Perbedaan signifikan tentang pembiayaan antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah menurut M. Syafii Antonio (2001) adalah pada Bank Syariah: (1) melakukan investasi-investasi yang halal saja, (2) berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli atau sewa, (3) profit dan falah oriented, (4) hubungan

dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan, dan (5) penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatma Dewan.

Menurut *Ataul Haque* sebagaimana dikutip oleh M. Syafii Antonio (2001), menjelaskan bahwa mekanisme produk Bank Syariah adalah sebagai berikut: (1) *Mudharabah (Profit loss sharing)*, yaitu kerjasama antara bank (*shahibul mal*) dengan nasabah (*mudharib*). *Shohibul mal* memberikan 100% dana kepada mudharib, yang akan dikembalikan beserta porsi keuntungan yang telah disetujui sebelumnya. Bila terjadi kerugian, maka seluruh kerugian dipikul oleh *Shohibul mal*, dan *mudharib* kehilangan keuntungan (imbal bagi hasil) atas kerja yang dilakukan, (2) *Musyarakah*, yaitu suatu perkongsian antara dua pihak atau lebih dalam suatu proyek, dimana masing-masing pihak berhak atas segala keuntungan dan bertanggungjawab akan segala kerugian yang terjadi sesuai dengan penyertaan masing-masing, (3) *Bai'al-salam*, yaitu proses jual yang pembayarannya dilakukan sekarang sedang penyerahan barangnya dilakukan pada masa yang akan datang, (4) *Bai'al-salam*, yaitu akad jual beli barang, termasuk dalam katagori ini adalah *bai'bi thaman ajil (mark up)*, yaitu menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati dan dibayar secara kredit, (5) *Wadi'ah*, yaitu sistem titipan murni dari suatu pihak kepada pihak lain yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja, (6) *Rahn (gadai)*, yaitu menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syariah sebagai jaminan utang, sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utangnya semua atau sebagian, (7) *Wakalah*, yaitu akad pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan, (8) *Hiwalah*, yaitu memindahkan utang dari tanggungan orang yang berutang menjadi tanggungan orang yang membayar utang, (9) *Kafalah*, yaitu jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dari produk-produk tersebut, Bank Syariah dapat meningkatkan investasinya terutama dalam bentuk pembiayaan atas kegiatan usaha produksi, distribusi, jual beli dan konsumsi dari produk atau jasanya kepada nasabah debiturnya dan (10) *Al-Ijarah (sewa-menyewa)*, yaitu memberi kesempatan kepada penyewa untuk mengambil pemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama

Pengertian *Al-Ijarah (sewa-menyewa)* yang terdapat dalam Perbankan Syariah berbeda dengan pengertian sewa-menyewa dalam praktek umum sehari-hari. Sewa-menyewa dalam praktek sehari-hari mempunyai tiga unsur essentialia yaitu: harga sewa, jangka waktu/masa sewa, dan obyek sewa.

Transaksi sewa–menyewa ini tidak ada peralihan hak milik, artinya jika masa sewa berakhir, maka barang obyek sewa dikembalikan pada pemilik sewa sehingga pada umumnya tidak membutuhkan jasa suatu Lembaga Pembiayaan. Dalam praktek Perbankan Syariah karena dikenal pembiayaan berdasarkan akad sewa–menyewa yang disebut *Al-Ijarah*. Oleh karenanya timbul pertanyaan kenapa pada transaksi sewa–menyewa yang pada umumnya tidak disertai pemindahan hak milik sehingga tidak diperlukan pembiayaan dalam praktek Perbankan Syariah disertai dengan Pembiayaan.

Pada tahun 2000, Dewan Syari'ah Nasional, Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mengeluarkan Fatwa tentang Pembiayaan Ijarah, dengan pertimbangan bahwa: (1) Adanya kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad Ijarah, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrag*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dan (2) Adanya kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jasa pihak lain guna melakukan pekerjaan tertentu melalui akad Ijarah dengan pembayaran upah (*Ujrah/Fee*).

Untuk mengatasi masalah tersebut serta dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan Ijarah, maka pelaksanaan pembiayaan Ijarah kini dapat dilayani oleh Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) melalui Akad Pembiayaan Ijarah hal ini karena Akad Pembiayaan Ijarah tersebut sesuai dengan ajaran Islam, maka DSN-MUI (2000) memandang perlu menetapkan Fatwa tentang Akad Ijarah untuk dijadikan pedoman oleh Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) tersebut.

Adapun tujuan dari penerapan Pembiayaan Ijarah di perbankan syariah ini adalah: (1) Untuk mengetahui mengapa sampai timbul pembiayaan akad sewa–menyewa dalam praktek Perbankan Syariah, dan (2) Untuk mengetahui letak pengaturan landasan hukum pembiayaan berdasarkan akad sewa–menyewa dalam praktek perbankan syariah.

PEMBAHASAN

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor .09/DSN/MUI/IV/2000, yang dimaksud dengan Ijarah adalah akad pemindahan hak guna manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna dari yang menyewakan kepada penyewa. Definisi mengenai prinsip Ijarah juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005

yang mengartikan prinsip ijarah 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 menurut Sri Nurhayati-Wasilah (2009) menyebutkan bahwa Al-Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri. Dalam perkembangannya kontrak Al-Ijarah dapat pula dipadukan dengan kontrak jual-beli yang dikenal dengan istilah “*sewa-beli*” yang artinya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang oleh si penyewa pada akhir periode penyewaan.

Dalam aplikasi, *Al Ijarah* dapat dioperasikan dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*, namun pada umumnya Lembaga Keuangan biasanya menggunakan Al-Ijarah dalam bentuk “*sewa-beli*” karena lebih sederhana dari sisi pembukuan, dan Lembaga Keuangan tidak direpotkan untuk pemeliharaan *asset*, baik saat *leasing* ataupun sesudahnya. Akad sewa menyewa barang antara kedua belah pihak, untuk memperoleh manfaat atas barang yang disewa. Akad sewa yang terjadi antara Lembaga Keuangan (pemilik barang) dengan nasabah (penyewa) dengan cicilan sewa yang sudah termasuk cicilan pokok harga barang sehingga pada akhir masa perjanjian penyewa dapat membeli barang tersebut dengan sisa harga, karena itu biasanya Ijarah ini dinamai dengan “*al Ijarah waliqtina*” atau “*al Ijarah alMuntahia Bittamlik*”.

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al 'iwadhu* (ganti), oleh karena itu, *al-tsawab* (pahala) dinamai *al-ajru* (upah). Menurut pengertian syara', *Al- Ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat suatu barang dengan jalan penggantian bukan barangnya itu sendiri. Beberapa contoh kontrak *Al-Ijarah* (pemilikan manfaat) seperti: (1) Manfaat yang berasal dari *asset* seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dikendarai, (2) Manfaat yang berasal dari karya seperti hasil karya seorang insinyur bangun-an, tukang tenun, tukang pewarna, penjahit, dan lain-lain, (3) Manfaat yang berasal dari *skill* / keahlian individu seperti pekerja kantor, pembantu rumah tangga, dll. Sementara itu, menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya, menyewakan makanan untuk dimakan, dll bukan termasuk kategori *Al-Ijarah* karena barang-barang tersebut tidak dapat dimanfaatkan, tetapi habis dikonsumsi. Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *mu'ajjir* sedang orang yang menyewa dan mengambil manfaat disebut *musta'jir*. Pembiayaan yang berdasarkan akad *Ijarah* menempatkan bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*). Pada fiqih klasik (pendapat jumhur), bank harus memiliki barang sebelum menyewakan kepada nasabah. Pada beberapa kasus, hal ini dilakukan oleh bank, dan pada umumnya

bank tidak memiliki barang, tapi bank hanya menyewa dari pihak lain dan kemudian menyewakannya lagi kepada nasabah dengan nilai sewa yang lebih tinggi. Hal ini dibolehkan selama tidak ada kaitan antara akad sewa pertama dengan akad kedua.

Dalam kegiatan Perbankan Syariah pembiayaan melalui Ijarah dibedakan menjadi dua yaitu: (1) Didasarkan atas periode atau masa sewa biasanya sewa peralatan. Peralatan itu disewa selama masa tanam hingga panen. Dalam perbankan Islam dikenal sebagai *Operating Ijarah*, dan (2) Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik di beberapa negara menyebutkan sebagai Ijarah Wa Iqtina' yang artinya sama juga yaitu sama juga yaitu menyewa dan setelah itu diakuisisi oleh penyewa (*Finance Lease*).

Oleh karena Ijarah adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang menyamaratakan ijarah dengan *leasing*. Hal ini disebabkan karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal-hal sewa-menyewa. Karena aktivitas perbankan umum tidak diperbolehkan melakukan leasing, maka Perbankan Syari'ah hanya mengambil Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik yang artinya perjanjian untuk memanfaatkan sewa barang antara Bank dengan nasabah dan pada akhir masa sewa, maka nasabah wajib membeli barang yang telah disewanya. Barang yang disewakan kepada nasabah umumnya berjenis aktiva tetap atau *fixed assets* seperti: gedung-gedung (*buildings*), kantor, mesin, rumah-rumah petak, atau barang bergerak yang memiliki *specific fixed*.

Kaidah-Kaidah dalam Al-Ijarah

Kaidah-Kaidah dalam *Al-Ijarah* meliputi: (1) semua barang yang dapat dinikmati manfaatnya tanpa mengurangi substansi barang tersebut, maka barang tersebut dapat disewakan, (2) semua barang yang pemanfaatannya dilakukan sedikit demi sedikit tetapi tidak mengurangi substansi barang itu seperti susu pada unta dan air dalam sumur dapat juga disewakan, dan (3) uang dari emas atau perak dan tidak dapat disewakan karena barang-barang ini setelah dikonsumsi menjadi hilang atau habis.

Landasan Hukum Al-Ijarah

Landasan hukum dari *Al-Ijarah* adalah firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 233: "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan." Sedang hadis Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah berbunyi: "Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering." Hikmah yang disyariatkannya dalam *Al-Ijarah* adalah karena manusia membutuhkannya, sebagai contoh mereka

butuh rumah sebagai sarana tempat tinggal, mereka butuh kendaraan mobil sebagai alat transportasi, mereka butuh binatang yang bisa dijadikan alat kendaraan dan angkutan, mereka membutuhkan berbagai macam alat berat yang dapat digunakan untuk bercocok tanam. *Al-Ijarah* diatur dalam Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-03/BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah, Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, dan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Mutahiyah bi Al-Tamlik*. Dengan demikian pada hakikatnya *Al-Ijarah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna manfaat atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Akad Al-Ijarah.

Akad ialah suatu ikatan atau kesepakatan antara nasabah dengan bank yakni pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *kabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan, misalnya akad pembukaan rekening simpanan atau akad pembiayaan. Akad *Al-Ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna dari yang menyewakan kepada penyewa. *Al-ijarah* menjadi sah dengan adanya *ijab kabul* lafal sewa atau kuli dan yang berhubungan dengannya serta lafal (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut. Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan yakni keduanya harus berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakal itu dalam kondisi gila atau anak kecil di bawah umur yang belum dapat membedakan, maka akad menjadi tidak sah. *Mazhab* Imam Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi yakni *baligh*. Menurut mereka, akad anak kecil sekalipun sudah dapat membedakan, dinyatakan tidak sah, jika anak kecil tersebut belum *aqil-baligh* (disarikan dari buku fikih sunnah karya sayyid sabiq/dam)

Jenis-jenis Al-Ijarah

Dalam Hukum Islam ada 2 (dua) jenis *Al-Ijarah*, yaitu: (1) ***Al-Ijarah yang berhubungan dengan sewa jasa***, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*. Jenis *Ijarah* ini banyak diterapkan dalam *pelayanan jasa Perbankan Syari'ah*, dan (2). ***Al-Ijarah yang berhubungan dengan sewa aset atau properti***, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing*

(sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*. Jenis *ijarah* ini biasa dipakai sebagai bentuk *investasi atau pembiayaan di Perbankan Syariah*'ah.

Rukun dan Syarat *Al-Ijarah*

Rukun merupakan sesuatu yang harus ada dalam sebuah akad atau transaksi, tanpa memakai rukun suatu akad akan menjadi tidak sah. Rukun dari akad *Al-Ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 adalah: (1) Pelaku akad, yaitu *mustajir* (penyewa), adalah pihak yang menyewa *asset* dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan *asset*, (2) Objek akad, yaitu *ma'jur* (*asset* yang disewakan) dan *ujrah* (*harga sewa*), dan (3) Sighat yaitu *ijab dan qabul*.

Sedangkan yang termasuk dalam Syarat *Al-Ijarah* yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum Islam, adalah sebagai berikut: (1) Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh *asset* yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak, (2) Kepemilikan *asset* tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharannya, sehingga *asset* tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa, (3) Akad *Al-Ijarah* dihentikan pada saat *asset* yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika *asset* tersebut rusak dalam periode kontrak, maka akad *Al-Ijarah* masih tetap berlaku, dan (4) *Asset* tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila *Asset* akan dijual harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSNMUI/IV2000 tanggal 13 April 2000 Tentang *Pembiayaan Al-Ijarah* ditetapkan bahwa Rukun dan Syarat *Al-Ijarah* terdiri atas (1) *Sighat Ijarah*, yaitu Pernyataan *ijab dan qabul*, (2) Pihak-pihak yang berakad (*berkontrak*) terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, pemilik *asset*, dan Lembaga Keuangan Syariah) dan penyewa (*Lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan *asset*, nasabah), (3) Objek kontrak yaitu pembayaran (*sewa*) dan manfaat dari penggunaan *asset*, (4) Manfaat dari penggunaan *asset* dalam *Al-Ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ini rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan *asset* itu sendiri, dan (5) *Sighat Al-Ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang *berkontrak*, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik *asset* (Lembaga Keuangan Syariah) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

Sedangkan ketentuan dari Objek *Al-Ijarah*

terdiri atas (1) Objek *Al-Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa, (2) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak, (3) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan, (4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah, (5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (*ketidak tahuan*) yang akan mengakibatkan sengketa, (6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik, (7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar oleh nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*, (8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (*manfaat lain*) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak, dan (9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Adapun kewajiban dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam *Pembiayaan Al-Ijarah* adalah: (1) Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi sewa atau menyediakan *asset* yang disewakan, menanggung biaya pemeliharaan *asset* dan penjamin bila terdapat cacat pada *asset* yang disewakan, dan (2) Kewajiban nasabah sebagai penyewa atau membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan *asset* yang disewa serta menggunakannya sesuai dengan kontrak dan menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (*materil*). Jika *asset* yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dan penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Pembatalan dan Berakhirnya *Al-Ijarah*

Al-Ijarah adalah jenis akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* (*batal*) pada salah satu pihak, karena *Al-Ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila terdapat perjanjian adanya hal-hal yang mewajibkan *fasakh* (*batal*). *Al-Ijarah* akan menjadi *fasakh* (*batal*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut: (1) terdapat cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa, (2) barang yang disewakan hancur atau rusak, (3) rusaknya barang yang diupahkan, seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, (4) Akad *Al-Ijarah* dihentikan pada saat *asset* yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa, (5) terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan telah selesainya suatu pekerjaan, (6) Salah satu pihak meninggal dunia, jika barang yang disewakan itu berupa hewan maka kematiannya mengakhiri akad *Al-Ijarah* (*Jumhur*), dan (7) Kedua

pihak membatalkan akad dengan *iqolah*.

Pengembalian Sewaan

Jika *Al-Ijarah* telah berakhir, maka pihak penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang sewaan, jika barang tersebut dapat dipindahkan, maka ia wajib menyerahkan barang tersebut kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap, maka ia wajib menyerahkan kembali barang tersebut dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu berupa tanah, maka ia wajib menyerahkan tanah tersebut kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya. Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika *Al-Ijarah* telah berakhir, maka pihak penyewa harus melepaskan barang sewaan tersebut dan tidak ada keharusan mengembalikan barang tersebut untuk menyerah terimakan seperti barang titipan. Akad sewa-menyewa (*Ijarah* pada Perbankan Syariah pada perkembangannya dapat disertai dengan pemindahan hak milik yang disebut sebagai *Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik*).

Perbedaan Produk *Al-Ijarah* dengan *Leasing*.

Praktek sewa menyewa dalam transaksi umum masyarakat tidak disertai dengan pemindahan hak milik. Apabila disertai dengan pemindahan hak milik, maka transaksinya disebut Perjanjian sewa-beli. Terhadap perjanjian sewa beli (*Leasing*) pada umumnya pemberian jasa pembiayaan diberikan oleh Lembaga Keuangan Non Bank/*Finance*. Sedangkan pada praktek Perbankan Syariah, akad sewa-menyewa disebut *Ijarah*. Perbedaan antara *Al-Ijarah* dan *Leasing* terletak pada objek transaksi yang diperjual belikan yaitu: (1) Pembiayaan *Al-Ijarah* adalah : akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan dan objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skim *Al-Ijarah*, Bank Syari'ah dan Lembaga Keuangan Syari'ah lainnya dapat melayani nasabah yang membutuhkan jasa, dan (2) Pembiayaan *Leasing* adalah : suatu kegiatan pembiayaan kepada perusahaan (Badan Hukum) atau perorangan dalam bentuk pembiayaan barang modal yang menjadi objek transaksi adalah barang, seperti tanah, rumah, mobil dan sebagainya.

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan RI Nomor Kep-122/MK/IV/2/1974, 32/M/SK/2/1974, 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974, pengertian *Leasing* di Indonesia didefinisikan sebagai kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-

barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *Leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama". Sehingga banyak yang menyamakan *Al-Ijarah* dengan *Leasing*. Hal ini terjadi karena kedua istilah itu sama-sama mengacu hal ihwal sewa menyewa. Akan tetapi walaupun ada persamaan antara *Al-Ijarah* dengan *Leasing*, terdapat beberapa karakteristik yang membedakannya, yaitu: (1) Objek yang disewakan dalam *Leasing* hanya berlaku untuk sewa menyewa barang saja, terbatas pada manfaat barang saja, tidak berlaku untuk manfaat tenaga kerja. Sedangkan objek yang disewakan dalam *Al-Ijarah* bisa berupa barang dan jasa/tenaga kerja. *Al-Ijarah* bisa diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang disebut sewa menyewa dan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja/jasa disebut upah mengupah. Objek yang disewakan dalam *Al-Ijarah* adalah manfaat barang dan manfaat tenaga kerja. Dengan demikian, bila dilihat dari segi objeknya, *Al-Ijarah* mempunyai cakupan yang lebih luas dari pada *Leasing*, (2) *Metode Pembayaran*, *Leasing* hanya memiliki satu metode pembayaran yaitu yang bersifat *not contingent to formance* artinya pembayaran tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa. Pembayaran *Al-Ijarah* dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *Al-Ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa (*contingent to formance*) dan *Al-Ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa (*not contingent to formance*). *Al-Ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *Al-Ijarah*, gaji, sewa. Sedangkan *Al-Ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut jualan atau *success fee*, dan (3) *Pemindahan Kepemilikan (Transfer of Title)*, dari aspek perpindahan kepemilikan dalam *Leasing* dikenal dua jenis yaitu *operating lease* dimana tidak terjadi pemindahan kepemilikan baik di awal maupun di akhir periode sewa dan *financial lease*. *Al-Ijarah* sama seperti *operating lease* yakni tidak ada *transfer of title* baik di awal maupun di akhir periode, namun pada akhir sewa, barang yang disewakan dapat dijual kepada nasabah yang dalam Perbankan Syariah dikenal dengan *Al-Ijarah muntahia bi al-tamlik*. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

Dasar Hukum *Al-Ijarah* dan *Leasing*

Al-Ijarah diatur dalam Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-03/BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah, Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Al-Ijarah*, dan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Mutahiyah bi Al-Tamlik*. Sedangkan *Leasing* diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna

Usaha (Leasing), Pasal 1 ayat (9), Pasal 8 ayat (1). Berdasarkan dasar hukum atau peraturan yang mengatur tentang *Al-Ijarah* dan *Leasing*, maka terdapat perbedaan antara *Al-Ijarah* dan *Leasing*, Meski keduanya merupakan kegiatan pembiayaan yang pembayarannya dilakukan secara angsuran, tetapi *Al-Ijarah* harus berdasarkan prinsip Syariah dan ada akad.

SIMPULAN

Praktek sewa menyewa dalam transaksi umum masyarakat tidak disertai dengan pemindahan hak milik. Apabila disertai dengan pemindahan hak milik, maka transaksinya disebut Perjanjian sewa-beli. Terhadap perjanjian sewa beli (*leasing*) pada umumnya pemberian jasa pembiayaan diberikan oleh Lembaga Keuangan Non Bank/*Finance*. Sedangkan pada praktek Perbankan Syariah, akad sewa-menyewa disebut *Ijarah*. *Al-Ijarah* adalah sejenis dengan akad jual beli, namun yang dipindahkan bukan kepemilikannya, tetapi hak guna atau manfaat dari suatu *asset* atau dari jasa/pekerjaan. *Al-Ijarah* dapat dioperasikan dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*, namun pada umumnya Lembaga Keuangan Syariah (LKS) biasanya menggunakan *Al-Ijarah* dalam bentuk sewa-beli karena lebih sederhana dari sisi pembukuannya, dan tidak direpotkan dalam pemeliharaan *asset*, baik saat *leasing* ataupun sesudahnya. Produk *Al Ijarah* dengan *Leasing* bukanlah suatu produk yang sama walaupun keduanya sama-sama mengacu dalam hal sewa menyewa. Kedua produk ini sama-sama menawarkan jasanya dalam bidang pembiayaan keuangan, namun terdapat perbedaan yang sangat mendasar dari kedua produk ini, seperti objek yang menjadi sewa menyewa ini, cara serta metode pembayaran yang dilakukan keduanya juga berbeda. Meski keduanya merupakan kegiatan pembiayaan yang pembayarannya dilakukan secara angsuran, tetapi *Al-Ijarah* harus berdasarkan prinsip syariah, dan akadnya.

Ijarah berarti sewa, jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa, (1) *Ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian, (2) *Ijarah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan Hadits. Konsep ini mulai dikembangkan pada masa Khlaifah Umar bin Khathab yaitu ketika adanya sistem bagian tanah dan adanya langkah revolusioner dari Khalifah Umar yang melarang pemberian tanah bagi kaum muslim di wilayah yang ditaklukkan. Dan sebagai langkah alternatif adalah membudidayakan tanah berdasarkan pembayaran *kharaj* dan *jizyah*. Akad sewa-menyewa *Ijarah* pada Perbankan Syariah pada perkembangannya dapat disertai dengan pemindahan hak milik yang disebut sebagai *Ijarah Muntahiyah (Bit-Tamlik)*.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, 2007. *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Abdul Ghofur Anshori, 2007. *Payung Hukum Perbankan Syariah (UU Di Bidang Perbankan, Fatwa DSN-MUI, dan Peraturan Bank Indonesia)*, UII Press, Yogyakarta.
- Adiwarman A. Karim, 2006. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Afzalur Rahman, 2007. *Doktrin Ekonomi Islam Jilid 4*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1996. Agus Waluyo Nur, *La_Riba*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol 1. No 2 Desember 2007.
- Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Al-Ijarah*
- Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Mutahiyah bi Al-Tamlik*.
- Karnaen Perwataatmadja dan Syafi'I Antonio, 1997. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, PT Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta.
- Muhammad, 2000. *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta.
- Mahmoud al-Anshari, Ismail Hasan, Samir Mutawalli, 1993. *Perbankan Islam Sejarah, Prinsip & Operasional*, Minaret, Jakarta.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press dan Tazakia, Cendikia, Jakarta.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005.
- Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-03/BL/2007
- Sri Nurhayati, Wasilah, 2009. *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta.
- Undang-Undang RI Nomor 7 Tahun 1992
- Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998
- Zainuddin Ali, 2008. *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta.