

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD IJARAH

A. Pengertian Akad *Ijarah* dan Dasar Hukumnya

Dalam bahasa Arab, ada beberapa istilah yang berkaitan dengan janji atau perjanjian, yaitu kata *wa'ad* (*al-wa'du*), akad (*al-'aqdu*), *'ahd* (*'al-ahdu*), dan *iltizam*. Dalam bahasa Indonesia, juga terdapat kata janji, perjanjian, perikatan, persetujuan, dan lainnya. Secara umum kata-kata tersebut sering dianggap sama atau mempunyai pengertian yang serupa. Akan tetapi, dalam kajian hukum, istilah tersebut memiliki arti dan implikasi yang berbeda. Begitu juga kata *wa'ad*, *'aqd*, *'ahd*, serta *iltizam*¹. Lafal akad berasal dari lafal Arab *al-aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan *al-ittifaq*.² Dengan demikian, pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu³.

Para ahli hukum Islam mendefinisikan akad sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya

¹ Fathurrahman Djamil, Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 1

² Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2014, h. 97.

³ Ghufon A. Mas'adi, Fiqh Muamalah Kontekstual, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, h. 75.

pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan⁴. Dalam Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah⁵.

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai⁶. Pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan ulama fiqih adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab kabul berdasarkan ketentuan syara yang berdampak pada objeknya atau pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya⁷. Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi akad sebagai: "pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya"⁸.

Secara etimologi, *al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwadhu* (ganti). Dalam pengertian terminologi, yang dimaksud dengan *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran

⁴ Fathurrahman Djamil, Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, h. 6.

⁵ Lihat UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

⁶ Rachmat Syafe'i, Fiqih Muamalah, Bandung: Pustaka Setia, 2014, h. 43.

⁷ *Ibid.*, h. 44.

⁸ Ahmad Azhar Basyir, Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam), Yogyakarta: UII Press, 2010, h. 65. Lihat juga Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, Pengantar Fiqih Mu'amalah, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2011, h. 14.

upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership* atau *milkiyyah*) atas barang itu sendiri. Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* adalah *lease contract* di mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*)⁹.

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat atau sewa. Transaksi ini dapat menjadi transaksi *leasing* sebagai pilihan kepada penyewa/nasabah untuk membeli aset tersebut pada akhir masa penyewaan, meskipun hal ini tidak selalu dibutuhkan. Dalam perbankan syariah transaksi ini dikenal dengan *ijarah muntahhiyah bittamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Bank mendapatkan imbalan atas jasa sewa tersebut. Harga sewa dan harga jual pada akhir masa sewa disepakati pada awal perjanjian¹⁰.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, Al-*ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri¹¹. Akad *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak

⁹ Heri Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi, Yogyakarta: Ekonisia, 2012, h. 73

¹⁰ Abdul Manan, Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama, Jakarta: Kencana, 2012, h. 227

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktek, Jakarta: Gema Insani Press, 2013, h. 117

pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan¹².

Dalam menyalurkan pembiayaan ijarah, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad ijarah adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri¹³.

Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah memberikan pengertian akad ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan mengenai akad ijarah dalam Undang-Undang Perbankan Syariah dan penjelasan dalam fatwa DSN terkait pembiayaan berdasarkan akad ijarah dapat dipahami bahwa dalam pembiayaan ijarah, bank tidak perlu membeli dan membalik nama objek sewa yang akan dibiayai dengan fasilitas pembiayaan ijarah tersebut.

Menurut Nadrattuzaman Hosen dan Sunarwir Kartika Setiati, ijarah yang dilakukan oleh perbankan syariah tidak sama persis dengan definisi ijarah yang dikenal dalam kitab-kitab fikih. Ijarah yang lazimnya dijelaskan dalam kitab fikih hanya melibatkan dua pihak, yaitu penyewa dan yang menyewakan. Metode pembayarannya dapat dilakukan tunai (*naqdan*) atau

¹² Huruf B Angka VI.b 1) Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/DPbs.

¹³ Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

angsuran (*bi tsaman ajil atau majjal*), Adapun dalam perbankan syariah sebenarnya terdapat dua akad ijarah yang melibatkan tiga pihak. Ijarah pertama dilakukan secara tunai antara bank (sebagai penyewa) dengan yang menyewakan jasa. Ijarah yang kedua dilakukan secara cicilan antara bank (sebagai yang menyewakan) dengan nasabah bank. Lazimnya bisnis, tentu bank mengambil keuntungan dari transaksi ijarah ini. Rukun ijarah pertama terpenuhi (ada penyewa, dan ada yang menyewakan, ada jasa yang disewakan, ada ijab kabul), demikian pula ijarah yang kedua. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kedua akad *ijarah* ini sah hukumnya. Secara umum, proses *ijarah* yang dilaksanakan oleh bank syariah mencakup langkah sebagai berikut:

- a. Tahap 1, bank dan nasabah bersepakat atas syarat-syarat penyewaan yang dibuat bersama.
- b. Tahap 2, bank membeli aset dari penjual.
- c. Tahap 3, nasabah menyewa aset dari bank dengan membayar.
- d. Tahap 4, nasabah membeli aset dari bank di akhir periode sewa¹⁴.

Dasar hukumnya akad ijarah antara lain terdapat dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 233:

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة: 233)

Artinya: “Dan, jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang

¹⁴ Abdul Manan, Hukum Ekonomi Syariah..., h. 228

patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan” (QS. al-Baqarah: 233)¹⁵.

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan "apabila kamu memberikan pembayaran yang patut". Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut.

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمْرُهُمْ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَازُمْ فَاسْتُرْضِعْ لَهُ أُخْرَى (الطلاق: 6)

Artinya: kemudian jika mereka (istri-istrimu yang sudah ditalaq) menyusukan anak-anakmu untuk kamu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan bermusyawarahlah di antaramu dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan anak itu untuknya (QS. At-Thalaq: 6)¹⁶.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (القصص: 26)

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya (QS. Al-Qashas: 62)¹⁷.

Beberapa ayat di atas menunjukkan adanya pembolehan al-Qur'an terhadap orang yang diberi upah karena bekerja untuk orang lain. Ayat pertama dan kedua menggambarkan bahwa seseorang bisa dipekerjakan untuk

¹⁵Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Jakarta: Depag RI, 2005, h. 71.

¹⁶*Ibid.*, h. 945.

¹⁷*Ibid.*, h. 609.

menyusui anak orang lain, dan baginya sah mendapatkan upah atas pekerjaan menyusui anak orang lain tersebut.

Sedangkan ayat ketiga adalah merupakan rentetan cerita tentang Nabi Musa yang sedang mengembara keluar dari Mesir karena dimusuhi oleh para musuhnya. Di tengah perjalanan Musa bertemu dua orang wanita yang tidak bisa meminumkan ternaknya karena harus menunggu penggembala ternak yang lain selesai meminumkan binatang ternaknya. Kemudian Musa menolong dua wanita tersebut. Singkat cerita, atas budi baik dan keteguhan Musa, salah satu dari kedua wanita tersebut mengusulkan kepada ayah mereka untuk mengangkat Musa sebagai orang yang bekerja untuknya. Ayat-ayat tersebut secara tersurat merupakan landasan yang jelas bahwa pemberi upah orang lain yang bekerja untuk dirinya diperkenankan. Praktek seperti ini dalam fiqh muamalah dikenal dengan nama *akad ijarah*.

Di samping ayat al-Qur'an di atas, hadits Rasulullah SAW menegaskan:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ» (رواه ابن ماجه)

Artinya: *Dari Abdullah bin 'Umar berkata, sesungguhnya Nabi Rasulullah SAW bersabda, berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering.*" (HR. Ibnu Majah)¹⁸.

عَنْ عِكْرِمَةَ، عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: «اِخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى

¹⁸Al-Imam Abu Abdillah Muhammad ibn Yazid ibnu Majah al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid 2, hadis No. 2443 dalam CD program *Maktabah al-Tsamilah*, Global Islamic Software Company), h. 817

اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ» ، وَلَوْ عَلِمَ كَرَاهِيَةً لَمْ يُعْطِهِ
(رواه البخارى)

Artinya: *Dari Ikrimah ra dari Ibnu Abbas ra berkata: Nabi Saw berbekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya, jika Nabi SAW tahu bahwa berbekam adalah pekerjaan yang dibenci, tentu beliau tidak memberikan upah (kepada tukang bekam) (HR. Bukhari)¹⁹.*

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "ثَلَاثَةٌ أَنَا
خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، وَمَنْ كُنْتُ خَصْمَهُ خَصَمْتُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ
أَعْطَى بِي، ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ
أَجِيرًا، فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُؤِفِهِ أَجْرَهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: *Dari Abu Hurairah berkata: Rasulullah SAW bersabda ada tiga golongan di mana saya telah menjadi musuh mereka di hari kiamat kelak, dan barang siapa telah menjadi musuhku, maka akan aku kalahkan di hari kiamat besok. Mereka adalah seseorang yang telah berjanji kepadaku kemudian mencederainya, seseorang yang telah menjual orang merdeka kemudian memakan hasil jualannya dan seorang yang telah memperkerjakan pekerja kemudian mereka memanfaatkan tenaganya tetapi tidak mereka bayar upahnya (HR. Ibnu Majah)²⁰.*

Tiga hadits tersebut menegaskan tentang praktek upah mengupah kepada seseorang yang bekerja untuk orang lain. Hadits pertama menegaskan tentang ajaran untuk menyegerakan upah orang yang dipekerjakan. Ajaran ini secara langsung mengakui bahwa akad upah mengupah merupakan salah satu akad yang dapat dipraktekkan. Hal ini sekaligus mendapatkan konfirmasi pada

¹⁹ Abu Abdillah al-Bukhary, Sahih al-Bukhari, Juz III, Beirut: Dâr al-Fikr, 1410 H/1990 M, h. 93.

²⁰ Al-Imam Abu Abdillah Muhammad ibn Yazid ibnu Majah al-Qazwini, Sunan Ibnu Majah, hadis No. 2442 dalam CD program Maktabah al-Tsamilah, Global Islamic Software Company). Jilid 2, h. 816

hadits kedua yang mendeskripsikan bahwa Rasulullah SAW mempraktekkan akad ini. Rasulullah SAW pun "mengancam" kepada seseorang yang memperlakukan tidak adil kepada pekerja, sementara mereka mengambil manfaat dari pekerja tersebut. Atas beberapa hadits di atas, dapat disimpulkan bahwa *akad ijarah* merupakan akad yang diakui keberadaannya oleh hukum Islam.

B. Syarat dan Rukun Ijarah

Secara etimologi, dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, rukun adalah "yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan,"²¹ sedangkan syarat adalah "ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan."²² Menurut Satria Effendi M. Zein, bahwa menurut bahasa, syarat adalah sesuatu yang menghendaki adanya sesuatu yang lain atau sebagai tanda,²³ melazimkan sesuatu²⁴.

Secara terminologi, yang dimaksud dengan syarat adalah segala sesuatu yang tergantung adanya hukum dengan adanya sesuatu tersebut, dan tidak adanya sesuatu itu mengakibatkan tidak ada pula hukum, namun dengan adanya sesuatu itu tidak mesti pula adanya hukum²⁵. Hal ini sebagaimana dikemukakan Abd al-Wahhab Khalaf,²⁶ bahwa syarat adalah sesuatu yang

²¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2004, h. 966.

²²*Ibid.*, h. 1114.

²³Satria Effendi M. Zein, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Prenada Media, 2005, h. 64

²⁴Kamal Muchtar, *Ushul Fiqh*, Jilid 1, Yogyakarta: PT Dana Bhakti Wakaf, 1995, h. 34

²⁵Alaiddin Koto, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, h.

²⁶Abd al-Wahhab Khalaf, *‘Ilm Usul al-Fiqh*, Kuwait: Dar al-Qalam, 1978, h. 118.

keberadaan suatu hukum tergantung pada keberadaan sesuatu itu, dan dari ketiadaan sesuatu itu diperoleh ketetapan ketiadaan hukum tersebut. Yang dimaksudkan adalah keberadaan secara syara', yang menimbulkan efeknya. Hal senada dikemukakan Muhammad Abu Zahrah, *asy-syarth* (syarat) adalah sesuatu yang menjadi tempat bergantung wujudnya hukum. Tidak adanya syarat berarti pasti tidak adanya hukum, tetapi wujudnya *syarath* tidak pasti wujudnya hukum²⁷. Sedangkan rukun, dalam terminologi fikih, adalah sesuatu yang dianggap menentukan suatu disiplin tertentu, di mana ia merupakan bagian integral dari disiplin itu sendiri. Atau dengan kata lain rukun adalah penyempurna sesuatu, di mana ia merupakan bagian dari sesuatu itu²⁸.

Adapun syarat akad *ijarah* dikaitkan dengan beberapa rukunnya diantaranya:

- 1) Syarat yang terkait dengan *akid* (pihak yang berakad/*mu'jir* dan *musta'jir*):
 - a. Menurut Madzhab Syafi'i dan Hambali, kedua orang yang berakad telah berusia akil baligh, sementara menurut madzhab Hanafi dan Maliki, orang yang berakad cukup pada batas mumayyiz dengan syarat mendapatkan persetujuan wali. Bahkan golongan syafi'iyah memasukkan persyaratan pada *akid* termasuk *rusyd*. Yaitu mereka mampu melakukan sesuatu atas dasar rasionalitas dan kredibilitasnya. Maka, menurut Imam Syafi'i dan Hambali seorang anak kecil yang belum baligh, bahkan Imam Syafi'i menambahkan sebelum *rusyd* tidak dapat melakukan akad *ijarah*. Berbeda dengan kedua Imam tersebut,

²⁷Muhammad Abu Zahrah, *Usul al-Fiqh*, Cairo: Dar al-Fikr al-'Arabi, 1958, h. 59.

²⁸Abdul Ghofur Anshori, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Yogyakarta: Pilar Media, 2006, h. 25.

Imam Abu Hanifah membolehkan asalkan dia sudah mumayyiz dan atas seizin orang tuanya.

- b. Ada kerelaan pada kedua belah pihak atau tidak ada paksaan. Orang yang sedang melakukan *akad ijarah* berada pada posisi bebas untuk berkehendak, tanpa ada paksaan salah satu atau kedua belah pihak oleh siapapun.

2) Syarat yang terkait dengan *ma'qud alaih* (obyek sewa):

- a. Obyek sewa bisa diserahkan terimakan; artinya barang sewaan tersebut adalah milik sah *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan jika *musta'jir* (orang yang menyewa) meminta barang tersebut sewaktu-waktu *mu'jir* dapat menyerahkan pada waktu itu.
- b. Mempunyai nilai manfaat menurut syara'; Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* diketahui sempurna dengan cara menjelaskan jenis dan waktu manfaat ada di tangan penyewa. Berkaitan dengan "waktu manfaat", ada beberapa pandangan:²⁹

Menurut Imam Syafi'i, waktu manfaat atas barang sewaan harus jelas dan tidak menimbulkan tafsir. Ia mencontohkan; "apabila seseorang menyewa sebuah rumah satu tahun dengan akad per bulan, maka transaksi sewa tersebut mengalami ketidak jelasan dan dipandang batal. Oleh sebab itu, untuk keabsahaanya akad tersebut harus diulang setiap bulan.

Berbeda dengan Imam Syafi'i, Jumhur Ulama' berpendapat lebih menekankan pada aspek kejadian riilnya. Maka, akad di atas dipandang sah

²⁹ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, h. 183-184.

dan mengikat untuk bulan pertama setelah dilakukan pembayaran. Sedangkan bulan berikutnya, jika terjadi pembayaran dianggap sah meski tanpa ada akad lagi³⁰.

- c. Upah diketahui oleh kedua belah pihak (*mu'jir* dan *musta'jir*).
- d. Obyek ijarah dapat diserahkan dan tidak cacat. Jika terjadi cacat, ulama' fiqh sepakat bahwa penyewa memiliki hak *khiyar* (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkannya.
- e. Obyek *ijarah* adalah sesuatu yang dihalalkan syara'.
- f. Obyek bukan kewajiban bagi penyewa. Misal menyewa orang untuk melaksanakan shalat. Ada perbedaan pendapat tentang menyewa orang untuk menjadi muadzin, menjadi imam shalat, mengajarkan al-Qur'an dan lain-lain:
 - 1) Madzhab Hanbali dan Hanafi: tidak boleh menyewa orang untuk menjadi muadzin, Imam shalat, mengajarkan al-Qur'an dan lain-lain; sebab hal tersebut merupakan pekerjaan taat, dan terhadap pekerjaan taat seseorang tidak boleh menerima gaji, berdasarkan riwayat Amr Bin Ash: "apabila salah seorang diantara kamu dijadikan muadzin, maka janganlah kamu meminta upah atas adzan tersebut".
 - 2) Madzhab Maliki dan Syafi'i: Boleh menerima gaji dalam mengajarkan al-Qur'an, karena pekerjaan mengajarkan al-Qur'an adalah pekerjaan yang jelas. Berdasarkan sabda Rasulullah yang menjadikan hafalan al-Qur'an sebagai mahar, sedangkan mahar biasanya berbentuk harta. Meskipun

³⁰ *Ibid.*, h. 185.

demikian mazhab Syafi'i tidak membolehkan menggaji orang untuk imam shalat.

- 3) Seluruh Ulama' fiqh sepakat: boleh menerima gaji dari mengajarkan berbagai disiplin ilmu (termasuk ilmu agama), sebab merupakan fardlu kifayah.
- 4) Madzhab Hanafi: tidak boleh mengambil upah dari penyelenggaraan shalat jenazah, karena hal tersebut kewajiban bagi orang muslim; sementara jumhur Ulama membolehkannya, karena menshalatkan jenazah merupakan kewajiban kolektif³¹.

Dari berbagai pendapat yang menyangkut tentang pengambilan upah pada sebuah pekerjaan yang mengandung unsur *taqarrub*/ibadah kepada Allah di atas, ada pesan moral yang harus diperhatikan. Dalam perspektif moralitas, memasang tarif pada pekerjaan 'yang mengandung unsur *taqarrub* dipandang sesuatu yang ganjil dan tidak layak dilakukan. Karena hal tersebut bertentangan dengan semangat keikhlasan (semata-mata karena Allah) yang menjadi prasyarat bagi praktek *taqarrub* ini. Jika seseorang memasang tarif untuk shalat mayit misalnya, maka meskipun ulama' fiqh masih dalam perbedaan pendapat, hal tersebut akan memunculkan kesan mencari keuntungan dibalik praktek ibadah. Hal ini akan mengurangi nilai "ibadah" yang terkandung di dalamnya. Oleh karena itu, agar amal yang kita lakukan atas nama ibadah tersebut betul-betul bernilai ibadah, selayaknya mengambil upah terhadap pekerjaan yang mengandung unsur ibadah ini dihindari.

³¹ *Ibid.*, h. 185.

Meskipun tidak berarti tidak boleh; menerima pemberian dari orang yang telah dibantu.

Syarat yang terkait dengan *shighat (akad/ijab qabul)*; pada dasarnya persyaratan yang terkait dengan ijab dan qabul sama dengan persyaratan yang berlaku pada jual beli, kecuali persyaratan yang menyangkut dengan waktu. Di dalam *ijarah*, disyaratkan adanya batasan waktu tertentu. Maka, sewa (*ijarah*) dengan perjanjian untuk selamanya tidak diperbolehkan.

C. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad Ijarah

Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad ijarah, bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah dengan nasabah. Dalam pembiayaan ini bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah. Pengembalian atas penyediaan dana bank oleh nasabah dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus. Pengembalian atas penyediaan dana bank tersebut tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang³².

Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah tidak menyatakan adanya agunan terhadap pembiayaan berdasarkan akad tersebut, namun mengingat penyaluran dana oleh bank syariah berdasarkan akad tersebut juga harus layak, maka bank wajib berpedoman kepada ketentuan Pasal 23 UU Perbankan Syariah.

³² A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 2014.

Dalam Pasal 23 tersebut antara lain ditegaskan bahwa bank wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas. Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 23 UU Perbankan Syariah antara lain ditegaskan bahwa dalam melakukan penilaian terhadap agunan, bank syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah) harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah dan/atau UUS yang bersangkutan³³.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dalam pembiayaan *ijarah*, berdasarkan ketentuan Pasal 23 UU Perbankan Syariah tentang Kelayakan Penyaluran Dana, adanya agunan tambahan pada dasarnya diwajibkan.

Dalam pembiayaan *ijarah*, barang yang disewa oleh nasabah bukan milik nasabah, karena itu secara yuridis nasabah tidak bisa menjadikan objek sewa tersebut sebagai agunan. Fatwa DSN tentang *Ijarah* menyebutkan bahwa kewajiban LKS (bank syariah) adalah menyediakan barang yang disewakan. Berdasarkan fatwa tersebut dapat ditafsirkan bahwa bank tidak perlu memiliki objek sewa. Karena itu, apabila objek sewa tersebut milik pihak ketiga dan

³³ Lihat Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

bukan milik Negara/pemda, maka objek sewa dimungkinkan menjadi agunan atas pembiayaan *ijarah* atau jaminan pihak ketiga.

Berdasarkan pengertian *ijarah* dalam huruf B Angka VI.b 1) Kodifikasi Produk Perbankan Syariah tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa *ijarah* terjadi antara pemilik objek sewa (pemberi sewa) dengan penyewa. Karena itu, apabila bank syariah melakukan akad *ijarah*, berarti bank sebagai pemilik objek sewa. Untuk menjadi pemilik objek sewa, berarti bank harus mendapatkannya (membeli) dari pihak lain. Peralihan kepemilikan atas objek sewa tersebut kepada bank seyogianya dilakukan secara prinsip berdasarkan kesepakatan (konsensual), Mengapa secara prinsip? Karena dalam fitur dan mekanisme tentang akad *ijarah* ditegaskan bahwa bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah³⁴.

D. Jenis-jenis Ijarah

Akad *ijarah* diklasifikasikan menurut objeknya menjadi dua macam, yaitu *ijarah* terhadap manfaat benda-benda nyata yang dapat diindera dan *ijarah* terhadap jasa pekerjaan. Jika pada jenis pertama *ijarah* bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewa kepada penyewa untuk dimanfaatkan, seperti menyerahkan rumah, toko, kendaraan, pakaian, perhiasan, dan sebagainya untuk dimanfaatkan penyewa³⁵.

³⁴ A. Wangsawidjaja Z, Pembiayaan Bank Syariah..., h. 214.

³⁵ Fathurrahman Djamil, Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 154.

Sedangkan pada jenis kedua, *ijarah* baru bisa dianggap terlaksana kalau pihak yang disewa (pekerja) melaksanakan tanggung jawabnya melakukan sesuatu, Seperti membuat rumah yang dilakukan tukang, memperbaiki komputer oleh teknisi komputer, dan sebagainya. Dengan diserahkannya barang dan dilaksanakannya pekerjaan tersebut, pihak yang menyewakan dan pihak pekerja baru berhak mendapatkan uang sewa dan upah.

Ijarah tenaga kerja itu sendiri juga ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak (seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit). Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqh, hukumnya boleh.³⁶ Walau secara umum, antara keduanya memiliki persyaratan yang hampir sama, tetapi ada perbedaan spesifik antara keduanya³⁷.

Pada jasa tenaga kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diakadkan. Sedangkan pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang diperjualbelikan. Pada *ijarah* tenaga kerja berlaku hukum harga/upah, dan pada *ijarah* benda berlaku hukum jual beli. Terdapat berbagai jenis *ijarah*, antara lain *ijarah 'amal*, *ijarah 'ain/ijarah muthlaqah*, *ijarah muntahiya hittamlik*, dan *ijarah multijasa*³⁸.

a. *Ijarah 'Amal*.

³⁶ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Al-Islam Wa Adillatuh*, Damaskus: Dâr al-Fikr, 1989, h. 767.

³⁷ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam..h.* 155.

³⁸ *Ibid.*,

Ijarah 'amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut *mustajir* dan pekerja disebut *ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada *ajir* disebut *ujrah*. Dalam bahasa Inggris dari *ujrah* adalah *fee*.

b. *Ijarah 'Ain* atau *Ijarah Muthlaqah* (*Ijarah Murni*)

Ijarah 'ain adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya manfaat (*usufruct*). *Ijarah 'ain* di dalam bahasa Inggris adalah *term leasing*. Dalam hal ini, pemberi sewa disebut *mujir* dan penyewa adalah *mustajir* dan harga untuk memperoleh manfaat tersebut disebut *ujrah*. Dalam akad *ijarah ain*, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset tersebut selama masa sewanya atau di akhir masa sewanya. Pada *ijarah ain* yang menjadi objek akad sewa-menyewa adalah barang³⁹.

c. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Ijarah muntahiya bittamlik atau disingkat IMBT merupakan istilah yang lazim digunakan di Indonesia, sedangkan di Malaysia digunakan istilah *al-ijarah thumma al-bai* atau AITAB. Di sebagian Timur Tengah banyak menggunakan istilah *al-ijarah wa 'iqatina* atau *ijarah bai'al-ta'jiri*. Yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa

³⁹ *Ibid.*, h. 156.

yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (*hibah*) pada saat tertentu sesuai akad sewa. Dalam IMBT, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara sebagai berikut:

- 1) pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa;
- 2) pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa⁴⁰.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, maka akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang, maka ia harus membeli barang itu di akhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan lebih besar, maka akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa⁴¹.

⁴⁰*Ibid.*, h. 156.

⁴¹ Adiwarmarman Karim, Bank Islam: Analisa Fiqh dan Keuangan, Jakarta, IIIT, 2002, h. 53.

d. Ijarah Multijasa

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa, yang dimaksud dengan pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.

Menurut Fatwa DSN tersebut, ketentuan pembiayaan multijasa adalah sebagai berikut.

- 1) Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*.
- 2) Dalam hal LKS menggunakan *akad ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam *fatwa ijarah*.
- 3) Dalam hal LKS menggunakan *akad kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam *fatwa kafalah*.
- 4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah/fee*).
- 5) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

Dalam pelaksanaannya di perbankan syariah, kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a) Bank menggunakan *akad ijarah* untuk transaksi multijasa, antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan kepariwisataan.
- b) Dalam pembiayaan kepad; nasabah yang menggunakan akad ijarah untuk transaksi multijasa, Bank memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
- c) Besar *ujrah* atau *fee* disepakati di awal oleh para pihak.⁴²

E. Ijarah sebagai Jenis Pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti oleh pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang tersebut.⁴³ Jadi inti dari transaksi *ijarah* ini adalah adanya perpindahan manfaat (hak guna/pakai) dalam jangka waktu tertentu, bukan perpindahan kepemilikan (hak milik).⁴⁴ Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu. Dengan cara pendanaan ini, bank-bank membeli peralatan atau mesin-mesin dan menyewakannya kepada nasabah mereka yang pada akhirnya boleh memilih untuk membeli barang-barang tersebut. Pembayaran cicilan bulanannya terdiri atas dua komponen yaitu uang sewa untuk penggunaan peralatan dan cicilan untuk harga pembelian. Harga sewa asal untuk aset yang di-*leasing*-kan harus ditetapkan sebelumnya, tetapi dapat

⁴² Fathurrahman Djamil, Penerapan Hukum Perjanjian dalam...h. 157.

⁴³ Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktek, Jakarta: Gema Insani Press, 2013, h. 117.

⁴⁴ Adiwarman Karim, Bank Islam: Analisa Fiqh dan Keuangan, Jakarta, IIIT,, 2002, h. 137.

ditambahkan semacam intensif dari keberhasilan bisnis. Nasabah juga dapat melakukan negosiasi untuk pembelian aset pada akhir periode. Dalam kasus demikian maka uang sewa yang dibayarkan sebelumnya akan merupakan bagian dari harga dikurangi imbalan bank. Rukun dari akad *ijarah* ada empat, yaitu *sighat* (akad/*ijab qabul*), *ujrah* (*fee*), manfa'ah (jasa yang disewakan) dan *'aqid* (para pihak yang melakukan akad).

Dalam penerapannya di LKS, akad *ijarah* tidak berdiri sendiri melainkan dibarengi dengan akad lain semisal jual beli,⁴⁵ untuk kepentingan pengabsahan kepemilikan nasabah terhadap barang yang disewa, sehingga kemudian produk *ijarah* ini akan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan, yang semula milik LKS menjadi milik nasabah. Produk itupun dikenal dengan nama *ijarah muntahiyyah bit tamlik* (akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan). Karena itu pula, dalam kesempatan ini yang akan kami bahas dalam sub bab *ijarah* ini adalah *ijarah muntahiyyah bit tamlik* (IMBT).

Dalil pengesahan *ijarah* yang berakhir dengan perpindahan hak milik⁴⁶ tersebut adalah QS. al-Qashas: 26,

... يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (القصص:

(26

Artinya: ...Wahai bapak ku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang

⁴⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktek, Jakarta: Gema Insani Press, 2013, h. 117.

⁴⁶ Muhammad, Model-model Akad Pembiayaan Bank syariah, Yogyakarta: UII Press, 2009, h. 124.

kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya " (QS. al-Qashas: 26)⁴⁷.

Dari sumber hukum Islam di atas, kiranya masih bersifat umum yaitu dasar syar'i dari praktek *ijarah*. Sedangkan hadits memang merekam sebuah transaksi sewa dan juga jual beli yang dilakukan oleh para sahabat, namun sekali lagi dua akad tersebut (yaitu akad sewa dan jual beli) dilakukan secara terpisah, sewa sendiri dan akad membeli sendiri, keduanya tidak berada dalam satu akad. Oleh karena itu kiranya tidak ada halangan bagi kita untuk mencoba mengkritisi pelaksanaan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* yang diterapkan di LKS ini.

Dalam akad IMBT di atas, ada beberapa hal yang belum tergambarkan secara jelas, semisal tentang kepemilikan barang yang akan disewakan serta tentang akad *wakalah* yang menyertainya.

Kedua hal tadi mempunyai kemiripan dengan apa yang dipolemikkan dalam akad *murabahah* yaitu berkisar tentang kepemilikan barang oleh yang menyewakan (LKS) saat akad IMBT ini dilakukan serta *akad wakalah* yang diberikan kepada pihak penyewa (*nasabah*) untuk membeli barang yang akan disewa tersebut kepada pihak suplier. Intinya adalah kepemilikan semu dari LKS sebagai pihak yang menyewakan terhadap barang yang disewakan. Padahal sebagaimana dalam jual beli, kepemilikan barang yang akan disewakan merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan.

⁴⁷Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Jakarta: Depag RI, 2006, h.609.

Di sisi lain, dalam akad IMBT terjadi multi akad (*al-'aqd al murakkabah*) yakni antara akad sewa dengan akad jual beli. Multi akad itu digunakan sebagai solusi dari sistem kredit/*leasing* (khususnya *leasing* kendaraan, baik motor atau mobil) di berbagai perusahaan *finance* yang jelas-jelas hukumnya haram sebab berbasis kredit berbunga. Namun, skema kredit bisa dirubah skenarionya lewat akad IMBT, sehingga secara legal-formal menjadi akad yang sah, sebab baik sewa maupun jual beli merupakan dua akad yang masing-masing diperbolehkan dalam syar'i. Nah, dalam konteks multi akad inilah banyak sekali aturan-aturan yang harus dipenuhi, sebab dalam multi akad ini tidak semuanya diperbolehkan, termasuk ketika mengumpulkan dua akad yang masing-masing diperbolehkan secara syar'i sebagaimana dalam IMBT tersebut. Kalau ternyata multi akad tersebut merupakan *hillah riba* (akad riba yang kemudian dibuat skenario baru agar secara formal tidak dianggap riba) atau khawatir akan menyebabkan jatuh ke transaksi *ribawi* maka multi akad tersebut tetap dilarang⁴⁸.

Dalam kesempatan lain, akad IMBT ini yang terjadi bukan multi akad, namun hanya satu akad saja yaitu sewa ditambah dengan *wa'd* (janji) dari nasabah untuk membeli komoditi yang disewa setelah masa sewanya selesai. Dalam kasus ini, kalau *wa'd*. itu benar adanya, tidak mengikat dan bukan merupakan *hillah ribawi* maka tidak ada larangan dalam melakukan akad IMBT ini, hanya saja akan terjadi kerancuan dengan nama akad nya sebagai akad *Ijarah Muntahiyyah Bit Tamlik* (=sewa yang diakhiri dengan

⁴⁸ Ahmad Mustofa, Unggul Priyadi dan Mahmudi, *Reorientasi Ekonomi Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2014, h. 107.

kepemilikan barang sewa), sebab jika pada akhirnya si nasabah (penyewa barang) tidak jadi membeli, maka tentu akadnya bukan IMBT lagi, namun *ijarah* (sewa) mumi. Namun pertanyaannya kemudian, apakah perbankan akan diperbolehkan ketika memiliki produk usaha riil (usaha sewa-menyewa) sebagai implikasi dari akad IMBT yang tak berakhir dengan perpindahan kepemilikan barang ke pihak nasabah? Jawabannya tentu saja tidak diperbolehkan, karena itulah akad IMBT ini tetap saja menjadi akad yang bermasalah secara syar'i, tidak beda dengan ketiga akad sebelumnya.