BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Syariah

1. Pengertian Pembiayaan Syariah

Menurut M. Syafi'i Antonio (2001:160), dalam bukunya yang berjudul " Bank Syariah dan Teori Praktek". Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan devisit unit.

Menurut Veithzal Rival dan Arifin (2010:681) dalam bukunya yang berjudul "*Islamic Banking*", Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik sendiri maupun lembaga. Atau pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

a. Transaksi dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *mudharabah*, *salam*, dan *istishna*'
d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk *Qard*, dan
e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.[1]

Pembiayaan syariah secara umum kegiatan suatu bank antara lain adalah penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito, kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta kegiatan jasa-jasa keuangan lainnya.

Pembiayaan merupakan kegiatan bank syariah dan lembaga keuangan lainnya contohnya BMT dalam menyalurkan dananya

[1] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,2010, h.78.

kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat lagi bank syariah maupun BMT, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.[2] Sehingga kerugian dapat terhindari.

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[3] Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain berdasarkan prinsip syariah.[4]

2. Jenis-jenis Pembiayaan Syariah

Menururt sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu:

a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produktif, perdagangan maupun investasi.
b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.[5]

Menurut keperluannya, pembiayaan produksi dibagi menjadi dua hal berikut:

---

[2] Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011, h.105.

[3] Kasmir, Bank & Lembaga Keuangan Syariah Lainnya, Jakarta: PT Raja Grapindo Persada,2002, h. 92 .

[4] Ismail, *Perbankan* ...,.h . 105

[5] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani,2001, h. 160.

a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:
   1) Peningkatan produksi
   2) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.[6]

B. Konsep *Ijarah* dalam Fiqh Muamalah

1. Pengertian *Ijarah*

Ijarah adalah penggunaan manfaat dengan pembayaran sebagai gantinya (sewa). Bisa berbentuk tenaga/keahlian atau jasa dan tempat.[7]

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fikih Sunah, *al-Ijarah* berasal dari kata *al- Ajru* yang berarti *al 'Iwadhu* (ganti/kompensasi). *Ijarah* dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Jadi *Ijarah* dimaksudkan untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa (memperkerjakan seseorang) dengan jalan penggantian (membayar sewa atau upah sejumlah tertentu).

Dari pengertian diatas, *ijarah* sejenis dengan akad jual beli namun yang dipindahkan bukan hak kepemilikannya tapi hak guna atau manfaat, manfaat dari suatu asset atau dari jasa / pekerjaan.

Asset yang disewakan (objek *ijarah*) dapat berupa rumah, mobil, peralatan dan lain sebagainya, karena yang ditransfer adalah manfaat dari asset, sehingga segala sesuatu yang dapat ditransfer manfaatnya dapat menjadi objek *ijarah*. Dengan demikian, barang

---

[6] *Ibid*., h. 161.

[7] Warno, *Akuntansi Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2002, h.85.

yang dapat habis dikonsumsikan tidak dapat menjadi objek *ijarah*, karena mengambil manfaatnya berarti memilikinya. Bentuk lain dari objek *ijarah* adalah manfaat dari suatu jasa yang berasal dari karya atau dari pekerjaan seseorang.

Akad *Ijarah* mewajibkan pemberi sewa untuk menyediakan asset yang dapat digunakan atau dapat diambil manfaat darinya selama periode akad dan memberikan hak kepada pemberi sewa untuk menerima upah sewa (*ujrah*).[8]

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar hukum atau landasan hukum *ijarah* adalah Al-Qur'an dan Al- Hadits. Dasar hukum *ijarah* dari Al-Qur'an adalah Surat at-Thalaq: 6 dan Al- Qashash: 26. Sebagaimaa firman Allah SWT;

a. Landasan Al-Qur'an

QS. At- Thalaq: 6

فَإِنۡ أَرۡضَعۡنَ لَكُمۡ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّۖ وَأۡتَمِرُواْ بَيۡنَكُم بِمَعۡرُوفٖۖ وَإِن تَعَاسَرۡتُمۡ فَسَتُرۡضِعُ لَهُۥٓ أُخۡرَىٰ ٦

Artinya: "Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya."[9]

QS.Al- Qashash : 26-27

قَالَتۡ إِحۡدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسۡتَـٔۡجِرۡهُۖ إِنَّ خَيۡرَ مَنِ ٱسۡتَـٔۡجَرۡتَ ٱلۡقَوِيُّ ٱلۡأَمِينُ ٢٦

Artinya: " Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya

---

[8] Sri Nurkhayati – Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* , Jakarta: Salemba Empat, 2011, h. 228.

[9] Al-Qur'an dan Terjemahannya, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, h. 946.

orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".[10]

b. Landasan Al- Hadits

Dasar hukum *ijarah* dari Al-Hadits sebagaimana yang disabdakan oleh Rasulullah Saw;

أُعْطُوا اْلأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

" *Berikanlah upah terhadap pekerjaan, sebelum kering keriingatnya*."[11]

Dalam hadits lain Rasulullah bersabda:

أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ إِحْتَجَمَ وَاَعْطَى الْحُجَّا مَ أَجْرَهُ وَاسْتَعْطَى (رواه صحيح مسلم)

" Rasulullah Saw. Melakukan bekam, dan membayar upah terhadap tukang bekam tersebut, kemudian Rasul menggunakan obatnya."[12]

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional N0: 09/DSN-MUI/IV/2000

Tentang Pembiayaan *Ijarah* Dewan Syariah Nasional

Dewan Syariah Nasional setelah

Menimbang :

1) Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindah hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri;
2) Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jasa pihak lain guna melakukan pekerjaan tertentu melalui akad *ijarah* dengan pembayaran upah (*ujrah/fee*);
3) Bahwa kebutuhan akan *ijarah* kini dapat dilayani oleh lembaga keuangan syariah (LKS) melalui akad pembiayaan *ijarah*;

---

[10] *Ibid*., h.613.
[11] Ibn Majah, *Sunan Ibn Majah*, Kairo: Dar al-Hadits, 1999, h. 60.
[12] Muslim, *Shahih Muslim*, Kairo: Dar al- Hadits,1997, h. 60.

4) Bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *ijarah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Menetapkan :

FATWA tentang Pembiayaan *Ijarah* N0: 09/DSN-MUI/IV/2000

Pertama : Rukun dan Syarat *Ijarah* :

1) *Shigat ijarah*, yaitu *ijab qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2) Pihak-pihak yang berakad : terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3) Objek akad *ijarah* :
   a) Manfaat barang dan sewa; atau
   b) Manfaat jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan Objek *Ijarah* :

1) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3) Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahala (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga spesifikasi atau identifikasi fisik.
7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran

manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.

8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*

1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
   a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
   b) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
   c) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa :
   a) Membayar sewa atau upah dan bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
   b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil)
   c) Jika barang yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggungjawab atas kerusakan tersebut.

Keempat : jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadinya perselisihan di antara para pihak, maka

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.[13]

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

a. Rukun *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiayah, rukun *Ijarah* adalah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*.

Adapun menurut jumhur ulama', rukun *ijarah* ada 4, yaitu:

1) *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu

Orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah-mengupah. *Mu*'jir adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasharuf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.

2) *Shigat* akad (*ijab* dan *qabul*)

Shigat merupakan suatu bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan *ijarah*. *Ijab* merupakan pernyataan dari pihak pertama (*mu'jir*) untuk menyewakan barang atau jasa. Sedangkan *Qabul* adalah jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewakan barang atau jasa yang dipinjamkan oleh *mu'jir*.

3) *Ujrah* (upah)

Upah sebagaimana terdapat dalam kamus umum bahsa Indonesia adalah uang dan sebagaimana yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua pihak, baik dalam sewa menyewa ataupun dalam hal upah-mengupah.

---

[13] Fatwa DSN NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah

4) Objek Transaksi (Manfaat)

Pekerjaan dan barang yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas, seperti mengerjakan proyek, membajak sawah dan sebagainya. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat sebagai berikut:

a) Barang yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
b) Benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dan sewa-menyewa).
c) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut *syara'* bukan hal yang dilarang.
d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal'ain (zat) nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian akad.[14]

b. Syarat *Ijarah*

Syarat *ijarah* terdiri dari empat macam sebagaimana syarat dalam jual beli yaitu:

1) Syarat terjadinya akad

Syarat *al-in'iqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid*, zat akad, dan tempat akad.

Menurut ulama Hanafiyah, *aqid* disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus *baligh*. Akan tetapi jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarah* anak *mumayyiz*, dipandang sah bila telah diisikan walinya.

Menurut Malikiyah bahwa *tamyiz* adalah syarat dan jual beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan

[14] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, Bandung: PT. AL – Ma'arif, 1987, h. 12-13.

demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah tetapi bertanggung keridhaan walinya.[15]

Menurut Hanabilah dan Syafi'iyyah mensyaratkan orang yang berakad harus *mukallaf*, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.

2) Syarat pelaksanaan akad (*an-nafadz*)

Agar *ijarah* dapat terlaksanakan, barang harus dimiliki oleh *aqid*, atau dia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliyah*).

3) Syarat sah *ijarah*

Keabsahan *ijarah* sangat berkaitan dengan *aqid* (orang yang akad), *ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-aqad*) yaitu:

a) Adanya keridhaan dari kedua pihak yang akad
b) *Ma'qud Alaih* bermanfaat dengan jelas
c) *Ma'qud Alaih* (barang) harus dapat memenuhi secara *syara'*
d) Kemanfaatan berada dibolehkan menurut *syara'*
e) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya
f) Tidak mengambil manfaat dari diri orang yang disewa
g) Manfaat *ma'qud alaih* sesuai keadaan yang umum

4) Syarat sah *ijarah*

Syarat kelaziman *ijarah* terdiri atas dua hal yaitu:

a) *Ma'qud'alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat.

Jika terdapat cacat pada *ma'qud'alaih* (barang sewaan), penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

b) Tidak ada *udzur* yang dapat membatalkan akad.

Ulama' Hanafiah berpendapat bahwa *ijarah* batal karena adanya *udzur* sebab kebutuhan atau manfaat akan

[15] Muhammad Urfah Ad-Dasuqi, *Syarh Al-Kabir li Dardir*, h.3.

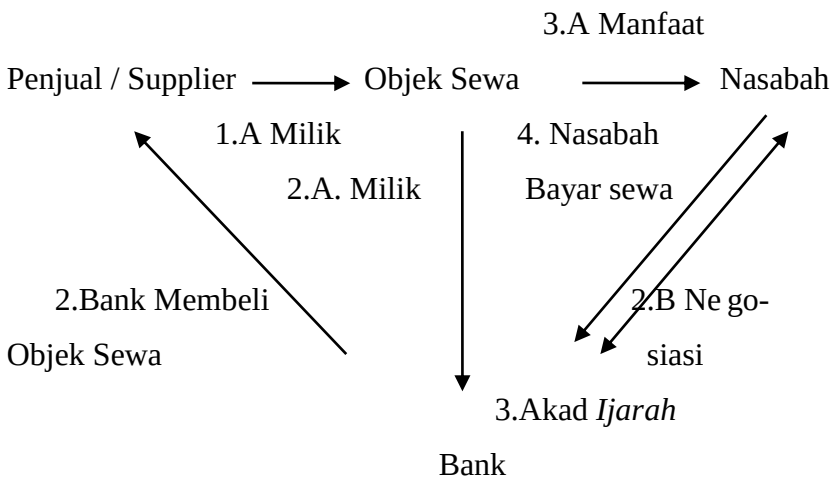
hilang apabila ada *udzur*. *Udzur* yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadaratan bagi yang akad. *Udzur* dikategorikan menjadi tiga macam:

1) *Udzur* dari pihak penyewa
2) *Udzu*r dari pihak yang disewa
3) *Udzur* pada barang yang disewakan

Menurut *jumhur* ulama', *ijarah* adalah akad lazim, seperti jual-beli. Oleh karena itu, tidak bisa batal tanpa ada sebab yang membatalkannya. Menurut Syafi'iyah, jika tidak ada *udzur* tetapi masih memungkinkan untuk diganti dengan barang yang lain, *ijarah* tidak batal, tetapi diganti dengan yang lain. *Ijarah* dapar dikatakan batal jika kemanfaatannya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan.

4. Skema dan Prosedur Mengajukan Pembiayaan *Ijarah*

a. Skema Pembiayaan *Ijarah*



b. Prosedur Mengajukan Pembiayaan *Ijarah*

Demi keefektifan dan efisiensinya suatu proses pemberian pembiayaan, maka perlu adanya suatu pedoman atau prosedur dalam pemberian pembiayaan yang layak, sehingga terjadi saling

kontrol antara satu dengan yang lainnya yang diharapkan tidak terjadi penyalah gunakan tugas dan wewenang dalam penanganan pembiayaan. Prosedur pembiayaan diantaranya melalui tahapan sebagai berikut:

1) Mengisi aplikasi permohonan
2) Menyerahkan fotocopy KTP suami & istri
3) Menyerahkan Fotocopy KK
4) Menyerahkan Fotocopy jaminan
5) Bersedia disurvey[16]

5. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad *Ijarah*

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

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 ketentuan Pasal 23 ayat 1 Tahun 2002 UU Perbankan Syariah bahwa “Bank Syariah dan/ UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/ UUS menyalurkan dana kepada nasabah Penerima Fasilitas”. Dalam Pasal 23 ayat 1 tersebut antara lain ditegaskan bahwa bank wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak,

[16] Company BMT Amanah Mulia Magelang.

kemampuan, modal, agunan, dan prospek untuk calon nasabah penerima fasilitas.

Dalam pembiayaan *ijarah*, barang yang disewa oleh nasabah merupakan milik nasabah, karena itu sacara yuridis nasabah tidak bisa menjadikan objek sewa tersebut sebagai agunan. Fatwa DSN No.09 Tahun 2000 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 apabila objek sewa tersebut milik pihak ketiga bukan milik Negara/pemda, maka objek sewa dimungkinkan menjadi agunan pada pembiayaan *ijarah* atau jaminan pihak ketiga.[17]

6. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Ijarah merupakan jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* (pembatalan) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadinya *fasakh*. Faktor-faktor yang menyebabkan ijarah menjadi *fasash*, antara lain:[18]

a. Salah satu pihak meninggal dunia (*Hanafi*); jika barang yang disewakan itu berupa hewan maka kematiannya mengakhiri akad *ijarah* (*jumhur*)
b. Kedua pihak membatalkan akad dengan *iqolah*
c. Barang yang disewakan hancur atau rusak. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika barang berada ditangan penyewa (*musta'jir*). Benda yang disewakan rusak, seperti rumah yang disewa roboh atau binatang yang disewa mati, atau benda yang di *ijarah* kan rusak, misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit dan tidak mungkin untuk memperbaikinya.
d. Masa berlakunya akad telah selesai. Terpenuhinya manfaat benda *ijarah* atau selesainya pekerjaan dan juga berakhirnya waktu yang

---

[17] Dr. A. Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama,2012, h. 213-214

[18] Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: Raja Grafindo, 2002, h. 122-123.

telah ditentukan, kecuali apabila ada alasan yang melarang memfasakhnya, seperti masa *ijarah* terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panennya. Dalam kondisi demikian, status benda *ijarah* masih berada ditangan penyewa (*musta'jir*) dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah (*mu'jir*) sesuai kesepakatan.[19]

C. Konsep *Rahn* (Agunan) Dalam Fiqh Muamalah

1. Pengertian *Rahn*

Pengertian *rahn* menurut bahasa adalah *ats-tsubut* atau *ad-dawam*,[20] yang berarti tetap, kekal dan menggadaikan.[21] Secara umum *rahn* dapat didefinisikan yaitu menjadikan suatu benda yang bernilai (menurut *syara'*) sebagai penguat hutang yang dapat dijadikan pembayaran seluruh atau sebagian hutangnya dengan menjual atau memiliki benda tersebut.[22] Sebagai contoh seseorang menyerahkan sebidang tanah sebagai agunan (jaminan) yang diletakkan dibawah kekuasaan yang berpiutang sampai dia dapat membayar hutangnya. Karena proses seperti ini dalam konteks fiqh muamalah perbuatan tersebut disebut *rahn*. Sedangkan orang yang mempunyai barang (yang berhutang) disebut *rahin* dan pihak yang mengambil barang agunan (yang berpiutang) disebut *murtahin.*

Marhun dalam akad *rahn* adalah barang yang ditahan oleh *murtahin* dari *rahin*. Dalam hal ini, mayoritas ulama menetapkan bahwa harta yang dijadikan sebagai agunan (*marhun*) harus mempunyai nilai, jumlahnya diketahui, dapat diserahterimakan dan juga dapat dijual.

2. Dasar Hukum *Rahn*

Rahn disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an dan As Sunnah

---

[19] *Ibid*, h. 123

[20] Abd. Rahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh Ala Madhahib al-Arba'ah*, Juz II, h. 286.

[21] A. W. munawwir, *Kamus al-Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progresif,1997, h.541.

[22] Fathurrahman Djamil, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, vol. 3, 2002, h.150.

a. Al- Qur'an

وَإِن كُنتُمۡ عَلَىٰ سَفَرٖ وَلَمۡ تَجِدُواْ كَاتِبٗا فَرِهَٰنٞ مَّقۡبُوضَةٞۖ ٢٨٣

Artinya: "jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang" (QS. Al-Baqarah : 283)[23]

b. As-Sunnah

عَنْ عَا ئِشة ر.ع. أَنَّ رَ سُوْ لَ ا للهِ ص. اِ شْتَرَىمِنْ يَهُوْ دِ يٍّ طَعَا مًا وَرَ هَنَهُ دَ رْ عًا مِنْ حَدِ يْدٍ (ر واه ا لبخا ر ى و مسلم)

Artinya : " Dari Siti Aisyah r.a bahwa Rasulullah SAW. Pernah membeli makanan dengan menggadaikan baju besi." (HR. Bukhari dan Muslim)

3. Rukun dan Syarat *Rahn*

Ulama Hanafiah berpendapat bahwa rukun *rahn* hanya terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Sedangkan jumhur ulama berpendapat rukun *rahn* ada tiga disamping *sighah ijab* dan *qabul*. Rukun-rukun yang dimaksud adalah *'aqid* (*rahin dan murtahin*), marhun (barang yang dijadikan agunan) dan *marhun bih* (hutang yang merupakan hak murtahin).

Syarat *rahin* dan *murtahin* adalah orang yang harus cakap melakukan perbuatan hokum. Karena itu keduanya harus dewasa dan berpikiran sehat. Adapun kedewasaan seorang anak ditandai dengan kemampuannya untuk membedakan antara perbuatan yang benar dan yang salah (*mumayyiz*)[24]

Marhun dalam akad *rahn* adalah barang yang ditahan oleh *murtahin* dari *rahin*. Dalam hal ini, mayoritas ulama menetapkan bahwa harta yang dijadikan sebagai agunan (*marhun*) harus

---

[23] Al-Qur'an dan Terjemahannya, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, h. 71.

[24] Wahbah Az-Zuhaili, *Al Fiqh al Islam wa Adillatuh*. h. 4212.

mempunyai nilai, jumlahnya diketahui, dapat diserah terimakan dan juga dapat dijual. Sementara itu ulama malikiyah tidak memasukkan " harta harus dapat diserahterimakan" sebagai syarat sah *rahn*, melainkan hanya sebagai kesempurnaan saja. Perbedaan pendapat ini muncul karena adanya perbedaan pemahaman mereka terhadap firman Allah surat Al- Baqarah: 283 diatas yang menjadikan dasar disyariatkan *rahn*. Dalam ayat tersebut disebutkan lafadh *farihanun maqbudhah* (maka henfaklah ada barang tanggungan yang dipegang). Ulama malikiyah memahami ayat tersebut hanya sebagai syarat pelengkap saja, sedangka jumhur ulama memahaminya sebagai syarat sah dan syarat terjadinya akad.

Adapun *marhun bih* adalah hak yang menyebabkan ditetapkannya *rahn*, atau dengan kata lain hutang yang diberikan oleh *murtahin* kepada *rahin*. Harta yang diwujudkan dalam bentuk *marhun bih* ini terdapat perbedaan pendapat dikalangan ulama. Menurut kelompok ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah mengatakan bahwa *marhun bih* harus berupa uang yang dapat langsung diberikan kepada *rahin* oleh *murtahin*. Karena itu menurut mereka *marhun* bih ini tidak boleh berupa benda yang bukan uang. Sementara itu menurut kolompok ulama Malikiyah dan Hanabilah bahwa marhun bih itu tidak harus berwujud uang, boleh berupa benda selainnya.[25]

[25] Ibid ., Abd. Ar-Rahman, Kitab al-Fiqh. h. 287-296