

ANALISIS AKAD IJARAH DALAM PRAKTIK PRODUK PEMBIAYAAN LEMBAGA KEUANGAN DI INDONESIA

Dyah Ayu Sekar Sukmaningrum¹, Muhammad Yazid²

^{1,2} Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

E-Mail: dyahayusekar70@gmail.com¹, muhammadyazid02@gmail.com²

ABSTRACT

This study aims to explain how Indonesian financial institutions apply ijarah applications to financial products. This study uses a descriptive analysis method to explain the concept of Islamic banks regarding al-Ijarah as a general lease, but the difference with Islamic banks is the lease that the customer can choose at the end of the contract. The results of this study indicate that Islamic banks and financial companies that borrow various financial products consistently exempt them from being prohibited by religious law. This indicates compliance with all applicable regulations, regardless of what is required by law by Government Agencies, DSN-MUI or Ulama Majma`al-Fiqh al-Islami. The results of this study are able to provide an overview to Islamic Financial Institutions both Bank and Non-Bank to always pay attention to the Ijarah services and processes offered to customers to create customer satisfaction.

Keywords: Ijarah; financing company

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana lembaga keuangan Indonesia menerapkan aplikasi ijarah pada produk keuangan. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif untuk menjelaskan konsep bank syariah tentang al-Ijarah sebagai sewa umum, namun perbedaannya dengan bank syariah adalah sewa yang dapat dipilih nasabah di akhir akad. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank syariah dan perusahaan keuangan yang meminjam berbagai produk keuangan secara konsisten membebaskan mereka dari yang dilarang oleh hukum agama. Ini menunjukkan kepatuhan terhadap semua peraturan yang berlaku, terlepas dari apa yang diwajibkan oleh hukum Instansi Pemerintah, DSN-MUI atau Ulama Majma`al-Fiqh al-Islami. Adapun hasil penelitian ini mampu memberikan gambaran kepada Lembaga Keuangan Islam baik Bank maupun Non Bank untuk selalu memperhatikan pelayanan dan proses Ijarah yang di tawarkan kepada nasabah untuk menciptakan kepuasan nasabah

Kata Kunci: Ijarah; perusahaan pembiayaan

1. PENDAHULUAN

Sebagai makhluk ciptaan Allah SWT, manusia wajib bermuamalah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Inilah sebabnya mengapa muamara fiqh lahir dan merupakan aturan atau prosedur yang dapat digunakan orang sebagai pedoman untuk membangun hubungan dengan orang lain dalam masyarakat. Semua perilaku manusia yang tidak menyembah, kegiatan ekonomi perusahaan, termasuk dalam kategori ini. Manusia adalah makhluk sosial dan saling membutuhkan untuk bersosialisasi atau memenuhi kebutuhan penting seperti kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Terkadang orang tidak memiliki cukup uang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Oleh karena itu, dengan berkembangnya perekonomian daerah, terdapat jasa keuangan yang disediakan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Salah satu faktor terpenting keberlangsungan perekonomian suatu negara dalam penyelenggaraan sistem pemerintahan adalah lembaga keuangannya. Bank juga merupakan salah satu pusat sistem keuangan negara manapun. Bank adalah lembaga yang menghimpun uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dengan kredit atau sarana lain untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Lembaga perbankan adalah aspek yang diatur dalam Syariat Islam, dan bagian Muamara adalah bagian yang mengatur hubungan. Peraturan otoritas perbankan Syariah Islam didasarkan pada aturan *mā lā yatimm al-wajib illa bihi fa huwa* yang menyatakan bahwa kewajiban ada dan harus ada untuk memenuhi kewajiban. Misalnya, berpartisipasi dalam kegiatan ekonomi untuk mencari nafkah. Kegiatan ekonomi modern tidak mungkin tanpa keberadaan bank, sehingga bank-bank ini juga harus dilindungi. Indonesia memiliki banyak bank dan lembaga keuangan non bank yang menyediakan jasa keuangan untuk memenuhi kebutuhan manusia, baik lembaga keuangan tradisional maupun syariah. Perbedaan mendasar antara lembaga keuangan tradisional dan Islam adalah lembaga keuangan konvensional menggunakan sistem suku bunga dan lembaga keuangan Islam menggunakan sistem bagi hasil.

Lembaga keuangan Islam menawarkan alternatif untuk pertanyaan apakah bunga bank termasuk riba. Secara ekonomi, orang dapat dibagi menjadi dua kelompok: kelebihan dana dan kekurangan dana. Jika memiliki kelebihan dana, silakan kirim ke bank atau non-bank. Dana yang dikirim ke lembaga keuangan dikelola dengan berbagai skema, salah satunya pembiayaan. Jika membutuhkan dana, dapat menggunakan jasa keuangan lembaga keuangan. Nasabah yang ingin meminjamkan sesuai dengan prinsip Syariah dapat mengandalkan lembaga keuangan Islam. Salah satunya adalah pinjaman Ijarah. Ijarah adalah akad jual beli yang menguntungkan dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syariat Islam. Pembiayaan ijarah memiliki konsep yang berbeda dengan konsep pinjaman bank konvensional. Pembiayaan ijarah juga dikatakan sebagai kekuatan pendorong sektor korporasi, karena pembiayaan ijarah lebih terspesialisasi daripada bentuk keuangan Islam lainnya. Wirausahawan tidak harus memiliki aset modal terlebih dahulu untuk memulai usaha, namun karena dapat meminjam dari lembaga keuangan syariah, wirausahawan tidak harus mengeluarkan jaminan, dan Ijarah lebih menarik dibandingkan jenis lainnya. Pembiayaan seperti Mudharabah dan Musyarakah memiliki ciri dapat tersendiri mengenai pembiayaan.

Perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional terletak pada akad berdasarkan prinsip syariah. Akad adalah bagian dari berbagai tasharuf, yang dimaksud tasharruf adalah segala sesuatu yang keluar dari seseorang dengan kehendaknya, dan syara` menentukan sebagian dari haknya. Ada beberapa istilah yang digunakan dalam buku-buku fiqh yang berkaitan dengan kewajiban Syariah: *wa`ad*, *'akad*, *'ahd*, *iltizam*, *tasharuf*, *mu'ahadah ittifa'*. Hukum Islam membedakan antara akad dan wa`ad. Wa`ad adalah janji antara para pihak, dan akad adalah kontrak antara kedua belah pihak. Wa`ad hanya mengikat satu pihak. Artinya

pihak yang membuat janji berkewajiban untuk memenuhinya, tetapi pihak yang membuat janji tidak memiliki kewajiban kepada pihak lain. Kontrak mengikat kedua belah pihak. Ini berarti bahwa para pihak berkewajiban untuk memenuhi kewajiban mereka yang telah disepakati sebelumnya. Akad adalah janji atau pertemuan antara ijab dan qabul dengan akibat hukum. Ijab adalah tawaran dari satu pihak dan Qobul adalah tanggapan pihak lain terhadap tawaran pihak pertama. Setelah selesainya kontrak, para pihak harus terikat dan dipenuhi oleh ketentuan hukum Islam (*iltizam*) tentang pelaksanaan hak dan kewajiban. Oleh karena itu, akad harus dibuat dengan apa yang dibenarkan oleh syariat. Keabsahan suatu akad menurut hukum Islam ditentukan oleh rukun-rukun akad dan pemenuhan syarat-syaratnya.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk menulis bahwa pelaksanaan akad ijarah terutama dilakukan oleh masyarakat yang terkait dengan bank.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif yang dilakukan untuk membuat deskripsi faktual, karakteristik, hubungan sistematis, faktual, dan akurat antara fenomena yang diteliti. Sifat data yang digunakan dalam penelitian ini lebih menekankan pada sifat data kualitatif, yaitu data berupa opini dan penilaian, sehingga berupa kata-kata dan frase daripada angka-angka. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer yaitu data hasil wawancara dengan narasumber pengguna dana pensiun syariah.
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui pengumpulan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian ini.

Teknik pengumpulan data yang diperlukan untuk penelitian ini adalah:

1. Observasi, yaitu pengamatan langsung terhadap target survey/lokasi survey untuk melihat dan mencatat strategi pemasaran produk Dana Pensiun Syariah.
2. Studi kepustakaan, ini adalah sarana untuk mengeksplorasi teori-teori yang dikembangkan dalam disiplin ilmu yang relevan dan mencari metode dan metode penelitian baik dalam perolehan data maupun analisis data.

Hasil pencarian bibliografi ini dapat digunakan sebagai dasar atau sebagai sumber data tambahan.. Untuk menganalisis data tersebut, penulis menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data dari hasil wawancara dan buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti.
2. Klasifikasi masalah yang diteliti.
3. Menganalisis data secara detail
4. Melakukan interpretasi atau menghubungkan masalah yang akan diteliti.
5. Menyimpulkan masalah yang diteliti

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Definisi Ijarah

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* atau *al'iwadhu* yang artinya menggantikan. Dalam bahasa Arab, al-ijarah diartikan sebagai suatu jenis akad yang digunakan untuk mengganti suatu jumlah tertentu. Menurut Syara, al-Ijarah adalah jenis kontrak yang dapat diambil manfaatnya dengan jalan pengganti. Al-ijarah adalah akad untuk mengalihkan hak penerima manfaat dari suatu produk atau jasa dengan membayar sewa tanpa mengalihkan kepemilikan atau kepemilikan produk itu sendiri. Pasal 1 ayat (10) Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 menyatakan bahwa asas Al-Ijarah, “melalui pembayaran sewa atau biaya jasa,

kepada perusahaan jasa dalam jangka waktu tertentu atas barang dan/atau sewa upah." Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN/MUI /IV/2000, Ijarah tidak mengalihkan kepemilikan barang itu sendiri, tetapi mentransfer hasil dengan sewa / upah, barang, atau pembayaran dalam kisaran waktu tertentu. Oleh karena itu, kontrak Ijarah tidak mengubah kepemilikan, hanya pengalihan hak penerima dari pemberi pinjaman kepada peminjam.

Landasan Syariah

- a) Al Quran
Allah Swt. telah berfirman :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدُّهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya : 'Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.'

- b) Hadis

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Dari Abdullah bin Umar Ra. berkata bahwa Rasulullah Saw. bersabda: "Berilah upah pekerja sebelum keringatnya kering." (HR. Ibnu Majah)

- c) Ijma'

Ulama setuju dengan *Ijarah tsabitah* (oleh Al-Qur'an dan Sunnah telah ditentukan kebolehanannya).

- d) Dalil Aqli

Ijarah adalah perantara untuk memudahkan manusia memperoleh keuntungan dari sesuatu yang tidak dia miliki. Ada juga kebutuhan di antaranya orang-orang yang membutuhkan uang dan yang lainnya membutuhkan tenaga. Oleh karena itu, Ijarah telah dilegalkan untuk memenuhi kebutuhan manusia agar konsisten dengan pokok syariat Islam.

Fatwa DSN MUI

Menurut Fatwa DSN 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah

Pertama: Rukun dan Syarat Ijarah:

1. *Sighat Ijarah*, berupa ijab qabul yang berupa pernyataan dari pihak yang bertransaksi, baik lisan maupun tidak
2. Para pihak dalam akad adalah pemberi sewa, penyedia jasa dan pengguna jasa
3. Obyek akad Ijarah, yaitu: keuntungan barang dan sewa; atau keuntungan jasa dan upah

Kedua: Ketentuan tentang objek Ijarah

1. Tujuan Ijarah adalah kemanfaatan dan keutamaan dalam menggunakan produk. dan / atau jasa.
2. Perlu mengevaluasi manfaat produk atau jasa dan mengubahnya menjadi kontrak.
3. Penggunaan barang atau jasa harus legal (tidak haram).
4. Kemampuan merealisasikan keuntungan harus realistis dan rasional bagi syariah.
5. Untuk menghilangkan ketidaktahuan yang mengarah pada konflik, kita perlu tahu lebih banyak tentang manfaat.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk durasi, spesifikasi, atau identifikasi fisik.

7. Sewa dan upah akan dijanjikan dan dibayar oleh Nasabah sebagai pembayaran manfaat kepada LKS. Beberapa dapat digunakan sebagai harga beli / jual (tsaman). Hal ini juga digunakan sebagai sewa dan upah di Ijarah.
8. Sewa dan upah dapat dibayarkan dalam bentuk jasa (*privileges*) yang sejenis dengan rincian kontrak
9. Fleksibilitas dalam pengaturan sewa dan upah dapat dicapai dari segi waktu, tempat dan jarak.

Ketiga: LKS dan Komitmen Nasabah terhadap Pembiayaan Ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai penyedia barang atau jasa :
 - a. Menyediakan barang untuk disewakan atau jasa.
 - b. Menanggung biaya perawatan produk.
 - c. Garansi jika terjadi kerusakan produk
2. Kewajiban pelanggan sebagai penerima barang atau jasa :
 - a. Bertanggung jawab untuk membayar sewa atau upah, menjaga integritas produk dan menggunakannya sebagai kontrak.
 - b. Bayar biaya perawatan produk yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - c. Jika barang sewaan rusak, bukan karena pelanggaran Penggunaan yang diizinkan, atau kelalaian orang yang memenuhi syarat dalam pemeliharaan, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Ke empat:

Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, atau jika ada perselisihan antara para pihak, toritas Arbitrase Syariah akan menyelesaikan masalah tersebut jika musyawarah tidak mencapai kesepakatan.

Rukun Dan Syarat Al-Ijarah

1. Rukun Ijarah

Menurut mayoritas ulama, Ijarah memiliki empat rukun, yaitu :

- 1) *Shighah* adalah kesepakatan ijab qabul antara *Mu`jir* dan *Musta`jir*.
- 2) *`Aqid* (pelaku akad), yaitu *mu`jir* (penyewa atau pemberi upah) dan *musta`jir* (orang yang meminjam dan menerima upah).
- 3) *Ma`qud `alaih* adalah segala sesuatu yang ada dan bentuknya masih ada atau sudah jadi.
- 4) *Ujrah* (gaji).

Dengan adanya rukun ijarah menandakan bahwa hal ini merupakan salah satu dari beberapa rukun sewa dan jika tidak terpenuhi akan membatalkan sewa. Hal ini karena ketentuan sewa pilar merupakan pilar kumulatif (gabungan), bukan alternatif.

2. Syarat Ijarah

- a) Kedua pihak yang mengadakan akad harus berakal dan mumayiz (ahliyah). Jika orang gila atau anak kecil menandatangani kontrak, kontrak itu akan batal. Ada perbedaan pendapat di antara para ulama tentang kontrak untuk anak di bawah umur yang belum Mumi. Mazhab Hanafi mengklaim bahwa kontrak telah terpenuhi (nafadz) jika orang tua mengizinkannya, jika tidak maka akan batal dalam kasus mahjuralaih. Di sisi lain, Al-Malikiyah mengklaim bahwa Tamizu adalah syarat jual beli dengan ijarah, tetapi tidak akan dilakukan tanpa persetujuan wali (Nafaz). Adapun Syafiiyah dan Hanabilah, mereka mengklaim bahwa akad Ijarah hanya berlaku ketika mereka mencapai pubertas.
- b) Diperlukan persetujuan kedua belah pihak dan tidak ada paksaan.
- c) *Mu`jir* adalah pemilik harta sewa, atau agen, wali, wasi, nazhir waqaf atau otoritas lainnya.
- d) Sangat mengetahui manfaat sewa properti agar tidak menimbulkan benturan.

- e) Meskipun tidak mengetahui waktunya, rincian kontrak tidak akan berubah menjadi Malam, sehingga perlu menentukan jangka waktu sewa.
- f) Jika ijarah untuk pekerjaan, harus menjelaskan bentuk, sifat, tingkatan dan sifat pekerjaan
- g) Isi akad pada dasarnya harus dikirimkan secara syariah.
- h) Subyek pertunjukan ijarah harus legal
- i) Perlu mengetahui gaji untuk mencegah munculnya Gharar.

Prinsip-Prinsip Pokok Transaksi Al-Ijarah

Menurut Islam, prinsip-prinsip dasar Al ijarah harus dipenuhi oleh mereka yang berdagang di Al ijarah. Prinsip utamanya adalah:

1. Jasa yang diperdagangkan pada Al-Ijarah adalah jasa hukum untuk produksi kebutuhan sehari-hari seperti makanan, pakaian dan barang-barang rumah tangga. Namun, perdagangan Al-Ijarah tidak diperbolehkan untuk produsen alkohol. Kegiatan yang terkait dengan obat-obatan terlarang atau penggunaan.
2. Memenuhi syarat sahnya transaksi Al-Ijarah. Artinya, (a) *Ajiir* dan *Musta`jir* harus Mumayyiz. Dengan kata lain, Anda dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk. (b). Dilarang melakukan transaksi dan kontrak atas dasar suka cita bersama karena adanya unsur pemaksaan
3. Transaksi ijarah harus sesuai dengan aturan dan ketentuan yang jelas yang dapat mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Ini karena transaksi ijarah yang hukumnya masih belum diketahui, gagal (rusak). Oleh karena itu, dalam transaksi ijarah perlu dijelaskan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan: (a). Bentuk dan jenis tenaga kerja (*nau al-amal*). (b). Masa kerja (*muddahh al-amal*). (c). Upah kerja (*ujrah al-amal*). (d). Tenaga yang dikeluarkan di tempat kerja (*al-juhd alladziy yubdzalu fii al-amal*).

Penentuan Ujroh

Tentang Fatwa DSN Fatwa No.: 09/DSN MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, disebutkan bahwa sewa dan upah dapat disepakati secara fleksibel pada waktu, tempat dan jarak. Dengan mengacu pada Buku 2, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Bab X tentang Ijarah, bagian 6 Pasal 271, Ayat 1 dan 2, menyatakan: (1) Nilai atau harga ijarah ditentukan oleh satuan waktu. (2) Satuan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah menit, jam, hari, dan/atau tahun.

Selain itu, Pasal 272 menyatakan: (1) Awal periode Ijarah ditentukan oleh kontrak adat. (2) Waktu Ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak. Di sisi lain, Pasal 273 menyatakan sebagai berikut: Kerja lembur di Ijarah oleh penyewa harus dibayar dengan kesepakatan atau kebiasaan. Jika Ujroh menarik diri dari Rahn Emas, jumlah biaya yang dibebankan kepada pelanggan Rahn Emas sesuai dengan Fatwa Nomor 26/DSN MUI/III/2002 harus didasarkan pada biaya yang diperlukan untuk mengoperasikan Rahn Emas. Salah satu komponen biaya adalah biaya, yang ditagih berdasarkan tempat penyimpanan marhun menurut akad Ijarah.

Macam-Macam Ijarah

Jenis ijarah dapat dibagi menjadi dua jenis:

1. Laba atau ijarah yang berhubungan dengan laba. Juga dikenal sebagai sewa atau sewa. Pada bagian pertama ini, subjek kontrak adalah penggunaan barang. Misalnya, menyewakan rumah, mobil, pakaian, atau perhiasan. Jika keuntungan tersebut

dibenarkan oleh syariat, maka ulama fiqih sepakat bahwa keuntungan tersebut dapat digunakan sebagai barang sewa

2. Ijarah untuk bekerja, juga dikenal sebagai upah. Pada bagian ini, subjek kontrak adalah amal atau pekerjaan seseorang. Misalnya dengan mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan tersebut. Al-ijarah tersebut biasanya bersifat pribadi, seperti: Pekerja rumah tangga, serikat pekerja, yaitu individu atau kelompok orang yang menjual jasa untuk kepentingan banyak orang, seperti pembuat sepatu, pekerja pabrik, penjahit, dll. Al-ijarah berguna jika sifat pekerjaannya jelas. Menurut ulama fiqih, kedua bentuk ijarah ini dapat diterima

Model Pembayaran Akad Ijarah

Ada dua model pembayaran Ijarah umum di industri keuangan Islam:

1. *Contigent to Performance*: Pembayaran tergantung pada kinerja barang yang disewa. Contoh: Lili mengatakan kepada siapa saja yang dapat menemukan gawainya yang hilang di kantin akan diberi uang sebesar Rp 200.000,-
2. *Not Contigent to Performance*: Pembayaran tidak tergantung pada kinerja barang yang disewa. Misalnya, Afwan menyewa mobil sehari seharga Rp500.000,-/hari untuk perjalanan ke Puncak Bogor. Walaupun Afwan ternyata hanya ke Depok daripada ke Puncak Bogor, Afwan tetap harus membayar Rp500.000,-/

Dalam kasus lain, ujah dianggap dibayar oleh Musta`jir dan dapat menjadi milik Mu`jir dalam kasus berikut:

1. pembayaran segera sesuai kontrak,
2. untuk penghentian segera Pembayaran dengan ujah,
3. Pembayaran item sewa akan terhuyung-huyung sesuai dengan periode penggunaan. Jika Anda setuju untuk membayar sewa setelah akhir masa sewa, perjanjian sewa tetap berlaku. Kepemilikan ujah mengikuti kepemilikan harta sewa, tetapi kepemilikan harta sewa terus dari waktu ke waktu. Keputusan untuk mengalihkan properti sewa dapat (sementara) mengikuti perkembangan dari waktu ke waktu (kadang-kadang), tetapi sangat sulit untuk diterapkan, sehingga sewa bersifat harian atau berdasarkan prioritas. Hal ini dilakukan didasarkan pada teorema Istihsan

Al-Ijarah Dalam Perbankan Syariah

1. Perbedaan al-Ijarah dengan Bunga

Dari perspektif hukum Islam, pembayaran sewa tampaknya tidak melanggar etika bisnis Islam, karena ada perbedaan besar antara sewa dan bunga. Namun sekilas, sewa dan bunga terlihat sama. Jika sewa adalah di tanah atau harta benda, sedangkan bunga di modal dan dapat ditransfer ke semua jenis harta benda atau kekayaan. Oleh karena itu, “kepemilikan tanah tidak berarti hak untuk menyewa tanah yang tidak terbatas, dan hak untuk memiliki uang tidak berarti hak atas riba”. Dalam beberapa kasus, transaksi dan keuntungan sangat berbeda.

Pertama, sewa merupakan hasil dari usaha dan upaya peningkatan efisiensi. Ini terjadi setelah selesainya proses nilai tambah tertentu. Ini karena aset atau pemiliknya tetap terlibat dan tertarik pada penggunaan keseluruhan oleh pengguna. Ini tidak berlaku untuk bunga. Hal ini karena pemberi pinjaman tidak lagi tertarik menggunakan pinjaman segera setelah pinjaman diambil dan bunga dijamin.

Kedua, leasing produktif merupakan bagian integral dari proses penciptaan nilai, karena pemilik modal melakukan upaya ekonomi untuk mengubahnya menjadi properti atau kekayaan. Dengan demikian, unsur kewirausahaan tetap jelas dan aktif dalam produksi barang dan jasa. Suku bunga dapat memperlambat proses penciptaan nilai. Pemberi

pinjaman belum tertarik menggunakan kredit, sehingga unsur kewirausahaan hilang sama sekali.

Ketiga, dalam hal sewa, pemilik modal sendiri yang menentukan bentuk, ukuran dan penggunaan produk. Oleh karena itu, terbatas pada penggunaan tertentu. Di sisi lain, dalam hal kepentingan, pemilik tampaknya tidak tertarik pada penggunaan ekonomi modal karena penyalahgunaan modal yang diharapkan.

Keempat, dalam kasus sewa menyewa yang memiliki banyak faktor penyebab kerugian, penggunaan modal pemilik untuk menghasilkan sewa tidak menciptakan kelas malas di masyarakat, tetapi justru tidak kehilangan kerugian. Oleh karena itu, tidak ada faktor eksploitasi dalam sewa karena bunga. Oleh karena itu, dalam sewa menyewa, dimensi manusia lebih dominan daripada dimensi ketuhanan. Karena sewa menyewa adalah bagian dari Fiqh Muamalah, yang tidak dapat dipisahkan dari kepentingan manusia.

2. Jenis-Jenis al-Ijarah Dalam Perbankan Syariah

1) *Ijarah Mutlaqah*

Ijarah Mutlaqah atau *leasing* adalah proses sewa yang biasa ditemui dalam kegiatan ekonomi sehari-hari. Ijarah berarti perjanjian sewa menyewa. Ijarah dalam kaitannya dengan bank syariah adalah perjanjian sewa di mana bank atau lembaga keuangan menyewakan barang-barang seperti peralatan, bangunan atau mesin, dll kepada salah satu nasabahnya dengan harga tertentu. Dalam transaksi Ijarah, bank menyewakan aset yang sebelumnya dibeli dari bank kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dengan tingkat sewa yang telah disepakati sebelumnya. Para ahli hukum Islam selanjutnya membagi ijarah mutlaqah menjadi dua bentuk, yaitu :

- a. Sewa untuk jangka waktu tertentu. Terutama digunakan untuk sewa menyewa barang / aset
- b. Sewa proyek/usaha tertentu. Biasa digunakan untuk mempekerjakan pekerja / tenaga ahli dari perusahaan tertentu.

Realitanya, bank dapat membeli barang dari pemasok barang dengan memberikan fasilitas *bai'salam* kepada pemasok barang. Menurut Perjanjian Ijarah, pada akhir masa sewa barang yang disewa akan dikembalikan ke bank yang menjadi pihak yang menyewakan barang. Setelah barang dikembalikan pada akhir periode Ijarah, bank dapat menyewakannya kembali kepada pemangku kepentingan lain atau menjual barang tersebut dengan harga jual barang bekas

2) *Al-Ijarah Al-Muntahiya bit-Tamlik*

Transaksi ini disebut *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* (IMBT), merupakan gabungan dari jual beli, sewa menyewa, atau sewa yang ditutup pada saat barang berada di tangan peminjam. Cara pemindahan kepemilikan juga berbeda dengan Ijarah biasa. Ijarah juga dikenal sebagai Ijarah wa iqtina, adalah konsep angsuran yang oleh lembaga keuangan Islam disebut pinjaman pembelian pekerjaan. *Ijarah wa iqtina* adalah kombinasi dari aktivitas penyewaan barang bergerak dan tidak dengan memberikan opsi kepada lessee untuk akhirnya membeli seluruh aset yang disewa. Berbeda dengan ijarah, jika masing-masing nasabah bank memanfaatkan opsi pembelian, kepemilikan barang dapat dialihkan kepada penyewa (nasabah bank) pada akhir akad. Namun, jika nasabah bank tidak memanfaatkan opsi tersebut, kepemilikan barang tetap pada bank

Al-Ijarah Al-Muntahia bit-Tamlik ini sebelumnya tidak diketahui oleh para ulama, tidak melanggar hukum kecuali riba dihindari dan riba bukan tujuan para pihak yang mengadakan kontrak. Praktek leasing dalam perdagangan umum tidak termasuk

perpindahan kepemilikan. Jika suatu transaksi melibatkan transfer kepemilikan, transaksi tersebut disebut kontrak penjualan. Untuk kontrak leasing, layanan kredit biasanya disediakan oleh lembaga keuangan non-bank. Dalam praktek perbankan syariah, leasing disebut dengan ijarah. Ijarah dikembangkan dengan transfer kepemilikan yang dikenal sebagai *Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik* (IMBT). Mirip dengan praktik pembiayaan konvensional, ada perbedaan dalam bank syariah ketika menyewakan hanya keuntungan produk, tetapi dalam *Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik*, targetnya adalah bentuk produk dan layanan / pekerjaan.

Implementasi Akad Ijarah

Akad yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah, khususnya Bank Syariah Indonesia, telah disepakati oleh sebagian besar ulama, tidak terbantahkan, dan sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku untuk produk keuangan dan instrumen keuangan syariah. Akad meliputi pendanaan, pembiayaan, layanan produk, layanan operasional dan layanan investasi. Berdasarkan Surat Pemberitahuan No. 10/14/DPBS yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal 17 Maret 2008, Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) yang menerbitkan pinjaman Ijarah harus mengikuti langkah-langkah di bawah ini.

- a. Bank bertindak sebagai pemilik atau orang yang berhak mengalihkan barang yang disewakan berupa barang atau jasa dan menyewakan barang yang disewakan kepada nasabah sesuai dengan akad,
- b. Barang dalam transaksi ijarah adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewanya,
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabahnya karakteristik produk keuangan berdasarkan Ijarah serta hak dan kewajiban berdasarkan peraturan perbankan Indonesia terkait transparansi informasi produk perbankan dan penggunaan data pribadinya.
- d. Bank perlu menganalisis rencana pembiayaan berbasis ijarah untuk pelanggan mereka. Ini termasuk Analisis kemampuan individu, aspek keuangan dan/atau bisnis, dan/atau prospek bisnis,
- e. Barang sewaan adalah barang berharga dan harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jumlah dan lamanya nilai sewa.
- f. Sebagai penyedia sewa, bank harus memenuhi kualitas dan kuantitas sewa. Penyediaan properti dan objek sewa tepat waktu untuk mengamankan kontrak,
- g. Bank wajib menyediakan dan merealisasikan objek sewa yang dipesan nasabahnya.
- h. Bank dan nasabah wajib mengadakan perjanjian tertulis berupa perjanjian pinjaman berdasarkan ijarah,
- i. Pembayaran sewa bisa dicicil maupun sekaligus,
- j. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang atau pengampunan utang.
- k. Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga properti sewaan dan menanggung biaya pemeliharaan properti sewaan sesuai dengan kontrak. Kontrak harus mencakup deskripsi pemeliharaan bahan dan struktur. Pelanggan tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan pada properti sewaan yang bukan karena pelanggaran akad atau kelalaian pelanggan.

Berdasarkan SOP yang disampaikan oleh Bank Syariah, tahapan pelaksanaan Ijarah adalah sebagai berikut:

- a. Klien meminta Bank Syariah untuk menyewa produk tertentu dengan spesifikasi yang jelas.,
- b. *Wa'ad* antara bank dan nasabah untuk penyewaan barang dengan harga sewa dan jangka waktu sewa yang disepakati,
- c. Bank Syariah mencari barang yang ingin disewa nasabah.

- d. Bank Syariah menyewa barang dari pemilik barang,
- e. Bank Syariah membayar penuh sewa di muka.
- f. Barang diserahkan kepada Bank Syariah oleh pemilik barang.
- g. Akad sewa antara bank dan nasabah,
- h. Nasabah membayar sewa dengan mencicil,
- i. Barang dikirim dari Bank Syariah ke nasabah dan
- j. Pada akhir periode, barang diserahkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, yang diserahkan kepada pemilik barang.

Selain Bank Syariah sebagai penyedia sewa, beberapa bank juga memiliki kantor perbankan sebagai wakil atau dengan wakalah. Bank Syariah mewakili pemilik produk (*lease product*) kepada nasabah (penyewa).

Implementasi Akad Ijarah Pada Jenis-Jenis Produk Pembiayaan Dan Non-Pembiayaan Dalam Lembaga Keuangan

- A. Ijarah dan produk non-pembiayaan atau pelayanan jasa pada bank syariah
Bank syariah dapat menyediakan pelanggan dengan berbagai layanan perbankan untuk sewa atau keuntungan. Layanan tersebut meliputi pengiriman uang, jual beli mata uang asing (*sharf*), penyewaan brankas, dan layanan pengelolaan dokumen (*kustodian*).

- B. Ijarah dan produk pembiayaan pada bank dan perusahaan pembiayaan

Sebagai perantara, bank syariah tidak hanya memberikan dana secara langsung kepada masyarakat dalam bentuk simpanan, tetapi juga meminjamkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan (*financing*). Produk bunga yang ada dalam bentuk pinjaman telah diganti dengan akad tradisional Islam, atau yang biasa disebut dengan akad berdasarkan prinsip syariah. Salah satu bentuk penerapan akad Syariah tradisional dalam produk pinjaman bank adalah pinjaman berbasis sewa. Jenis pembiayaan ini ditawarkan kepada pelanggan yang tidak memiliki barang tertentu dan ingin mendapat untung dari barang tersebut. Bank syariah dapat menyewakan barang yang disewakan untuk kepentingan nasabahnya dan dapat menyewakannya dengan jumlah yang ditentukan dalam akad (*ujrah*). Selain Ijarah Finance, opsi sewa ini memungkinkan pelanggan untuk memiliki aset sewaan pada akhir masa sewa menggunakan opsi melalui mekanisme hibah atau pembelian yang disebut Ijarah *Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) Finance. Bank Selain lembaga keuangan, istilah ini juga dikenal sebagai lembaga keuangan. Dalam bidang usaha lembaga keuangan, leasing merupakan salah satu transaksi keuangan. Istilah leasing berasal dari istilah leasing yang berarti sewa. Sejak itu, leasing telah berkembang sebagai bentuk khusus dari leasing dalam kontrak keuangan modern. Dengan kata lain, ini adalah kegiatan pembiayaan usaha dalam bentuk penyediaan peralatan modal baik dengan sewa pembiayaan jangka tetap atau sewa operasi.

Berikut ini adalah rincian jenis produk keuangan berdasarkan Perjanjian Ijarah yang dioperasikan oleh bank dan perusahaan keuangan:

1. Ijarah Tasygilyah (*Operating Lease*)

- a. Definisi

Dalam bukunya *Asâlib al-Tamwîl al-Islâmiyyah li alMasyrû'at al-Shaghîrah* Dr. Muhammad Abdul Halim Umar berpendapat bahwa Ijarah Tasygilyah atau konsep sewa operasi berdasarkan ketentuan hukum positif adalah satu dengan pemahaman Ijarah dalam hukum Islam, dan juga berkaitan baik dari segi pilar, syarat dan ketentuan, hak dan kewajiban seorang *mustajir* (penyewa). Sementara itu, Dr. Mahmud Abdul Karim Irsyid, roses penyewaan alat produksi yang digunakan oleh Ijarah Tasygilyah untuk menjalankan usaha tertentu, diikuti oleh beberapa literatur ekonomi bahwa pemberi pinjaman dapat menyewakan barang kepada orang

lain. Dalam hal ini, penyewa hanya mendapatkan keuntungan dari properti sewaan dan tidak ada pengalihan kepemilikan pada awal atau akhir masa sewa.

b. Ketentuan umum dalam ijarah tasygilyah

Operating lease atau kadang-kadang disebut sebagai sewa biasa, adalah perjanjian antara lessor (lessor) dan lessee (penyewa) di mana:

- a) Lessor sebagai pemilik aset sewaan, menyediakannya kepada lessee untuk jangka waktu yang relatif lebih pendek daripada umur manfaat ekonomis aset modal.
- b) Penyewa membayar lessor biaya untuk penggunaan aset tetap secara teratur. Jumlah aset tetap ini tidak termasuk total harga pokok barang.
- c) Lessor menanggung semua risiko keuangan dan pemeliharaan barang.
- d) Perjanjian sewa dapat diakhiri pada akhir jangka waktu perjanjian yang telah disepakati.

Untuk menjalankan perjanjian sewa Untuk menerapkan kontrak sewa secara efektif, diperlukan pengetahuan khusus mengenai pemeliharaan dan penjualan peralatan sewa. Jenis-jenis sewa yang disebutkan dalam uraian singkat di atas diperbolehkan menurut hukum Islam karena menganut konsep peminjaman aset dalam buku-buku hukum Islam. Namun, seiring berjalannya waktu, tidak banyak bank syariah yang mengoperasikan produk Ijarah dalam format ini. Secara umum, bank-bank ini lebih banyak menggunakan produk Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik karena kesederhanaan akuntansinya. Bank tidak tertarik untuk memelihara aset, baik selama maupun setelah leasing.

2. Ijarah Muntahiyah bit Tamlik (IMBT)

a. Definisi

Dalam buku *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik fi Dhawi al-Islâmî* karya Dr. Khalid al-Hafi mendefinisikan sewa keuangan yang dikontrak antara Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (sewa yang mengarah pada kepemilikan) atau opsi sewa dan hak untuk menerima. Jika salah satu dari keduanya menyewa barang modal tertentu dan berhak atas pembayaran angsuran tertentu dari penyewa untuk jangka waktu tertentu. Barang akan dimiliki melalui penandatanganan kontrak baru pada saat pembayaran angsuran terakhir.

Dr Al-Kurah Dagi, dalam bukunya *Al-Ijârahwa Tathbîqâtuhâal-Mu`âshirah*, IMBT adalah kontrak untuk menyewakan barang modal untuk jangka waktu tertentu dengan sewa yang diketahui, yang dapat melebihi sewa normal dan merupakan komoditas bagi penyewa. Dari definisi di atas, IMBT dapat menyimpulkan bahwa itu adalah transaksi sewa dengan kontrak penjualan untuk aset sewaan pada akhir masa sewa dan kepemilikan sewa. Pemilik tidak bertanggung jawab atas biaya sewa, biaya pemeliharaan, atau kerusakan properti sewa melalui pemilik.

b. Bentuk-bentuk IMBT, problematika dan Takyiyf fikih:

- 1) Jika pembayaran angsuran dapat dilakukan pada tanggal jatuh tempo tanpa membuat kontrak baru, penyewa akan secara otomatis menjadi pemilik properti sewaan. Bentuk kontrak IMBT ini berakhir ketika penyewa memiliki properti sewaan tanpa membayar apa pun selain sewa yang disepakati. Harga yang disepakati dalam kontrak selalu disertakan dalam perjanjian sewa. Padahal, kontrak ini menggabungkan dua kontrak yang berbeda menjadi satu kontrak. Ijarah memiliki kontrak karena penyewa tidak memiliki kontrak penjualan dengan properti sewa. Oleh karena itu, perjanjian ini oleh sebagian ulama modern digolongkan sebagai perjanjian yang tidak sah. Namun sebagian ulama lain

memiliki pilihan lain yang dapat menggantikan akad ini, yaitu jual beli yang membolehkan pemilik baru untuk memberi penghormatan kepada pokok akad ketika semua cicilan telah terpenuhi. Beberapa orang memiliki sertifikat. Selain itu, kontrak membutuhkan persetujuan kedua belah pihak dan tetap dalam batas-batas yang ditetapkan oleh Syariah. Jika keduanya ingin memenuhi akad pada saat itu (munjiz), maka diperbolehkan pada saat itu, tetapi jika keduanya ingin memutuskan akad (muallaq), maka berbahaya jika tidak melakukannya dan itu terserah keduanya. Syariah tidak melarang sesuatu selama itu menguntungkan, tidak melarang selama bermanfaat, dan tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.

- 2) Penyewa memiliki properti sewaan dengan membayar salah satu harga nominal (yang merupakan bagian dari harga sebenarnya dan harga sewa sudah termasuk dalam sewa). Di awal akad, penjual menyatakan bahwa pokok akad akan dijual jika pembeli mampu membayar semua cicilan pada tanggal yang ditentukan. Harga pembelian properti IMBT dengan harga ikonik bukanlah harga baru properti, tetapi sebagian dari harga baru dan sebagian sudah termasuk dalam sewa tetap. Namun, karena keinginan kedua belah pihak untuk menyimpulkan kontrak, kontrak pembelian ditandatangani. Bentuk ini sebenarnya mirip dengan bentuk pertama (kontrak ini pada dasarnya tidak sah, kecuali harga awal adalah harga token dan harga angsuran sama dengan harga kapasitas, tidak masalah). Oleh karena itu, para ulama mengadopsi Takayiyf sebagai bentuk pertama.
- 3) Penyewa berhak untuk memiliki properti sewaan pada akhir masa sewa dengan membayar harga awal atau nominal (harga asli dan sebagian dari harga sewa sudah termasuk dalam sewa). Di awal akad, penjual menyatakan bahwa pokok akad akan dijual jika pembeli mampu membayar semua cicilan pada tanggal yang ditentukan. Akad jenis ini menurut fiqih merupakan keputusan Majuma al Fikal Islami pada tahun 1988. Dengan kata lain, akad tersebut memiliki akad jual beli antara pemilik dan penyewa, sehingga janjinya adalah: Efektifitas. Hukum agama wajib menepati janji hukum kecuali di hari tua, dan wajib ketika seseorang terobsesi dengan hal-hal atau menyebabkan masalah atau merugikan orang lain.
- 4) Penyewa setuju (dengan komitmen yang mengikat) untuk menjual aset sewaan kepada penyewa sebesar jumlah yang ditentukan pada akhir masa sewa jika penyewa dapat melakukan angsuran tepat waktu. Jenis kontrak ini melibatkan pemenuhan angsuran dan janji penjualan oleh pemilik real estat. Dalam keadaan tertentu, janji bisa datang dari keduanya. Pemberi pinjaman berjanji untuk menjual dan peminjam berjanji untuk membeli. Jika pembayaran angsuran dapat dilunasi, kedua pihak yang mengadakan perjanjian harus memenuhi janjinya untuk melakukan transaksi penjualan sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati (sebagaimana dijelaskan dalam undang-undang kontrak). Namun, setelah syarat-syarat ini terpenuhi, perlu membuat sighth baru, sighth untuk jual beli di antara keduanya.
- 5) Bentuk kontrak ini dibagi menjadi dua jenis (penyedia kontrak harus yang tertinggi dari kontrak), yaitu lessor yang diizinkan pada akhir masa sewa (dengan persetujuan yang mengikat). bisa lakukan. Tinggalkan apa yang Anda miliki Jika penduduk membayar dengan mencicil, Anda dapat membayar tepat waktu. Perbedaan antara kedua jenis kontrak dengan nilai yang sama adalah bahwa jenis pertama ditentukan oleh undang-undang dengan komitmen pemilik. Pada tipe kedua, undang-undang menentukan ketergantungan subsidi untuk memenuhi kebutuhan masa depan.

- 6) Pemenuhan akad ijarah dengan memberikan hak kepada penyewa: (1) Pembelian properti sewaan dengan harga pasar pada akhir masa sewa, (2) Perpanjangan masa sewa, (3) Kesimpulan Kesimpulan kontrak ijarah Dan pengembalian aset sewaan kepada pemilik perjanjian ini adalah sah dari sudut pandang Syariah.
- c. Penerapan IMBT di Bank Syariah
- Dr Wahbah Zuhaili menjelaskan dalam bukunya *Al-Mu`âmalât al-Mâliyyah al-Mu`âshirah*. Langkah-langkah yang dilakukan Bank Syariah untuk menerapkan IMBT, antara lain:
1. Pelanggan menyatakan keinginannya untuk menerima aset tetap melalui kontrak.
 2. Bank membeli barang, mengambil kepemilikan, menerima dan membayar pemasok.
 3. Bank tidak boleh menerima barang modal, tetapi dapat mendelegasikannya kepada nasabah yang memiliki spesifikasi yang dibutuhkan
 4. Bank menyewakan barang modal untuk waktu yang cukup lama dengan uang sewa tersebut. Bank berjanji untuk mengalihkan kepemilikan kepada nasabah jika nasabah dapat mengembalikan seluruhnya dengan menyumbangkan atau menjual barang modal dengan harga asli atau simbolis.
- Ketika masa sewa berakhir dan penyewa membayar dengan mencicil, bank melepaskan kepemilikan atas barang sewaan dengan mengadakan kontrak baru berdasarkan janji. Jual atau berikan.
3. Ijarah Tamwiliyah (*Financial Lease*)
- a. Definisi
- Asosiasi Perbankan Syariah, sebagaimana tertuang dalam jurnal *Al-Bunûk al-Islâmî* bahwa Persatuan Bank-bank Islam Internasional (*al-ittihad al-dauli li al-bunuk al-islamiyah*) mendefinisikan ijarah tamwiliyah sebagai wasilla keuangan dimana pihak pertama menjual, membeli dan menyewakan barang dengan menggunakan kombinasi jual beli dan sewa berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Ditentukan oleh pihak kedua, maka keduanya menentukan nilainya. Namun, ini tidak mempengaruhi kepemilikan barang, karena barang secara otomatis diteruskan ke pembeli baru. Langsung dengan tetap menerapkan aturan Perjanjian Ijarah sampai pembeli membayar pembayaran cicilan dengan harga jual yang disepakati. Pada akhir masa sewa, penyewa berhak untuk memilih apakah akan membeli pokok kontrak dengan harga asli atau harga ikonik, masa sewa yang diperpanjang, atau barang sewaan yang dikembalikan oleh pemiliknya.
- b. Hukum Ijarah Tamwiliyah
- Hukum Ijarah Tamwiliyah masih kontroversial di kalangan fukaha modern. Akibatnya, beberapa bank syariah sangat berhati-hati dalam menerapkan perjanjian ini. Namun, seperti kontrak modern lainnya, beberapa ahli hukum berusaha untuk menghapus perjanjian ini dari apa yang dilarang oleh hukum Syariah sehingga orang dapat menerapkannya sesuai dengan Muamalah Islam. Larangan praktik syariah menurut Ijarah Tamwiliyah mencakup beberapa hal, yaitu :
- 1) Menyewakan barang sebelum dimiliki
 - 2) Menyewakan dan menjual barang sebelum diterima.
 - 3) Penjualan objek sewaan dengan harga simbolis pada akhir masa sewa
 - 4) Tanggung jawab atas masalah pemeliharaan dan risiko yang timbul Untuk meningkatkan hal di atas agar sesuai dengan Syariah,
- Majma`al-Fiqhal-Islami membuat keputusan :
- 1) Memastikan pemisahan kontrak Taukir dan ijarah

- 2) Mengamankan penghentian sewa dengan menyumbangkan barang modal kepada peminjam daripada menjualnya
- 3) Asuransi komoditas ada di tangan bank dan pendanaannya, bukan peminjam.

Analisis Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah Berakhirnya Akad Al-Ijarah

Target pencarian ini adalah “Perjanjian Pembiayaan Sewa Ijarah Nomor : 10669/IJR/IX/2012”. Ijarah adalah akad yang diterbitkan oleh lembaga keuangan Islam, dimana para pihak adalah pihak bank sebagai pemberi pinjaman dari nasabah dan nasabah adalah pihak dari jasa sewa yang dikelola oleh bank. Perjanjian tersebut ditandatangani antara para pihak berdasarkan undang-undang tanggal 27 September 2012, nomor: 0668/Pers/IJR/IX/2012. Dalam hal ini bank menyewakan kantor kepada nasabah dan memiliki ketentuan Fatwa DSN-MUI No 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Kontrak ini memenuhi ketentuan yang berkaitan dengan tujuan sewa dan adanya persetujuan batu bulat, keberadaan para pihak dalam kontrak, dan subjek kontrak, rukun dan syarat yang ditetapkan oleh keberadaan pendirian. . Karena aturan benda terpenuhi, contoh memanfaatkan benda, benda itu asli dan tidak dilarang atau dilarang. Ketentuan mengenai kewajiban lembaga keuangan syariah dan nasabah secara keseluruhan sudah sesuai. Misalnya, bank membuat objek sewaan sepenuhnya tersedia untuk pelanggan, yang juga membayar sewa dan bertanggung jawab atas kantor yang disewa.

Namun, ada beberapa ketentuan yang memberatkan nasabah, seperti pada Pasal 10 dan 14 tentang Pernyataan dan Pengakuan Nasabah. Dalam pasal ini klausul akad lebih kepada nasabah, karena bank sendiri tidak mencantumkan kewajiban bank dalam akad, sedangkan bank secara tidak langsung memaksa nasabah untuk menyajikan dan menerima sebagian klausul pasal tersebut. Ini menjengkelkan. Ini tidak mencerminkan keseimbangan pengambilan risiko dari pihak manapun dalam transaksi, dan jika terjadi ketidakseimbangan kinerja yang signifikan, prinsip keseimbangan (*mabda` at-tawazun fi al-mua` wadiah*) jelas tidak sesuai. Selain itu, karena Pembiayaan yang dibebankan kepada nasabah, seperti biaya notaris dalam Pasal 3, tidak hanya menguntungkan nasabah, tetapi akad juga menguntungkan kedua belah pihak. Biaya ini harus didelegasikan kepada kedua belah pihak tanpa membebankan hanya satu pihak (pelanggan). Di sisi lain, biaya manajemen akan ditanggung oleh pelanggan. Selain itu, Ayat 3 (3) menyatakan, "Semua pajak yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini akan ditanggung oleh pelanggan, kecuali pajak penghasilan bank." Penyewa membayar faktur di bawah nomor hukum. Tidak ada kewajiban. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1994 tentang Pendudukan Rumah oleh Bukan Pemilik dan Tahun 2009 tentang Pajak dan Kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pasal 3 tentang biaya masih mengabaikan asas kemaslahatan (tidak memberatkan) dalam akad, yaitu mendatangkan keuntungan bagi para pihak tanpa membebani salah satu pihak (*masyaqqah*) dan tidak menimbulkan kerugian, tidak boleh menimbulkan (*mudarat*) untuk dapat menyatakan bahwa tidak ada riba sepenuhnya. Fazlurrahman dan Abdullah Saeed menjelaskan bahwa larangan riba dalam Al-Qur'an lebih menekankan aspek moral dari larangan riba daripada bentuk hukumnya. Riba yang dilarang dalam Al-Qur'an adalah Jahiliyyah, yang merupakan gabungan dari riba. Dengan kata lain, cita-cita moral dari bagian ini adalah melarang eksploitasi terhadap mereka yang rentan secara ekonomi. Namun, secara nominal, jumlah simpanan atau uang muka yang dibutuhkan bank dari nasabahnya diketahui kurang dari 40%. Perjanjian sewa ini berlaku selama 36 bulan sejak tanggal perjanjian. Selama masa sewa ini, pelanggan berjanji untuk menawarkan produk sebagai deposit sewa. Fatwa DSN No. Pembiayaan untuk Pembiayaan Ijarah 09/DSN-MUI/IV/2000 tidak menyebutkan adanya akad pembiayaan yang dijamin. Namun, karena penyaluran dana oleh bank syariah didasarkan pada Perjanjian ijarah, bank syariah harus mematuhi ketentuan Pasal

23 Undang-Undang Perbankan Syariah. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa bank harus mematuhi peraturan mengenai penyaluran dana dan kecukupan agunan real estate yang digunakan. Hukum Islam memasukkan klausul jaminan di bidang kebebasan berkontrak. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin ganti rugi apabila terjadi pelanggaran, kelalaian, dan/atau wanprestasi.

Dari perspektif risiko, kewajiban kepemilikan adalah tanggung jawab pemilik. Namun, peminjam menanggung kewajiban yang timbul dari penggunaan barang tersebut. Aset sewaan, dalam hal ini pendirian berdasarkan kontrak keuangan, menanggung risiko kerugian atau kerusakan yang disebabkan oleh faktor-faktor di luar kendali lessor dan ditanggung oleh lessor selama masa sewa. Klausul ini setidaknya memenuhi prinsip keseimbangan antara para pihak. Bank Syariah menanggung risiko pendanaan terkait dengan berfungsinya Bank Syariah sebagai lembaga yang terkait dengan distribusi dana publik atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Pasal 37 (1) UU Perbankan Syariah menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah oleh Bank Syariah dan UUS mengandung risiko kebangkrutan atau kelebihan beban karena berdampak pada Bank Syariah dan UUS. Karena penyaluran dana yang dimaksud berasal dari dana masyarakat yang disimpan pada bank syariah dan UUS, maka risiko yang dihadapi dapat mengancam keamanan dana masyarakat tersebut. Risiko bank Islam yang menawarkan jalur kredit adalah bahwa pokok tidak akan dilunasi dan tidak ada kompensasi yang akan tersedia, yang akan meningkatkan biaya bank dan juga risiko meningkatkan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pinjaman yang diperlukan.

Pasal 18 ayat 1 tentang denda keterlambatan dan sanksi keterlambatan menyatakan: apabila pembeli tidak lagi atau dengan sengaja menunda-nunda tagihan rumah susun, yang bermutu tinggi sebesar Rp. 20.000. Yang berkualitas tinggi untuk tunda dapat dialokasikan sebagai dana sosial (infaq dan shadaqah). Pada ayat (3), lembaga keuangan membebaskan ta'wid karena kelalaian dalam membayar kewajiban pembeli. Pada dasarnya ketentuan mengenai tunggakan dalam akad ijarah masih menjadi perdebatan di kalangan ulama. Beberapa mengizinkannya, sementara yang lain melarangnya karena motif riba dan gharar. Pendapat lain mengatakan, untuk menghindari riba dan gharar, jauh lebih tinggi jika kualitas tinggi diberikan dalam bentuk bantuan dana sosial kepada badan-badan sosial dan ini sesuai dengan ayat (2) dalam Pasal 18. Ayat ini sesuai dengan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Kompensasi (Ta'widh). Dinyatakan bahwa "(1) Kompensasi (*ta'widh*) paling ringan dapat dikenakan kepada seorang hajatan yang dengan sengaja atau karena kelalaiannya melakukan suatu hal yang menyimpang dari ketentuan-ketentuan perjanjian dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, (2) Besaran ganti rugi (*ta'widh*) sesuai dengan biaya kerugian aktual yang seharusnya dialami (*constant cost*) dalam transaksi tersebut dan tidak ada lagi kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*capability loss*) karena salah tempat (*possibility loss*). atau al-furshah al-dha-i`ah), (3) Kompensasi (*ta'widh*) juga paling mudah dikenakan pada transaksi (akad) yang memberikan dorongan ke atas terhadap uang yang terutang (dain), yang meliputi salam, istishna` dan murabahah dan ijarah."

Selain itu, klausul tersebut juga sesuai dengan Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Bagi Nasabah yang Menunda Pembayaran. Dinyatakan di dalam ketentuan moderen bahwa; (1) Sanksi yang dikenakan dengan bantuan penggunaan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, namun dengan sengaja menunda tagihan, (2) Nasabah yang tidak lagi memiliki keinginan dan agama yang baik untuk membayar utangnya dapat menjadi masalah. terhadap sanksi, (3) Sanksi terutama didasarkan pada prinsip ta'zir yang bertujuan agar klien lebih disiplin dalam menjalankan kewajibannya, (4) Sanksi dapat berupa uang, yang besarnya ditentukan premis penyelesaian dan dibuat pada saat perjanjian ditandatangani, (5) Dana yang berasal dari denda ditargetkan sebagai dana sosial."

Klausul penyelesaian sengketa Pasal 19 didasarkan pada prinsip-prinsip Islam secara keseluruhan. Ayat (1) menyatakan: “Jika ada perbedaan pendapat atas pemahaman atau interpretasi dari beberapa konten, atau jika ada perselisihan dalam pelaksanaan Perjanjian ini, nasabah dan bank akan bersahabat dan mengikuti ayat (2) dijelaskan apabila tidak ditemukan penyelesaian permasalahan, maka akan dilakukan arbitrase. Secara tidak langsung, para pihak cenderung menyelesaikan perselisihan di luar pengadilan atau dengan cara yang bersahabat. Islam, sebagaimana Allah nyatakan dalam ayat 10, Arsul (Konsep damai): “Karena mukmin itu benar-benar bersaudara, bangunlah perdamaian di antara dua bersaudara.”

Secara keseluruhan, isi Perjanjian Pembiayaan Sewa Manfaat Akad Ijarah Nomor: 10669/IJR/IX/2012 diatur dengan akad berdasarkan hukum Islam yang bertujuan untuk menguntungkan para pihak. Meskipun ada beberapa perjanjian yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip federal hukum Islam, tetapi mereka menghormati prinsip-prinsip kebebasan kontrak. Para pihak bebas untuk membuat persyaratan kontrak satu per satu, tetapi mematuhi norma-norma moral Islam dan d tatanan umum Islam. Aturan hukum Islam menyatakan bahwa "kontrak pada dasarnya adalah kesepakatan antara para pihak dan akibat hukumnya ditetapkan sendiri dengan membuat janji." Selain itu, akad ini juga mencerminkan akad tertulis atau formal dan menerapkan prinsip-prinsip musyawarah mufakat (mabda` ar-radaiyyah). Perjanjian ini dibuat secara tertulis di hadapan notaris dan ditandatangani secara sah oleh para pihak dan saksi.

Berakhirnya Akad Al-Ijarah

Para ulama mengatakan bahwa kontrak Ijarah berakhir pada :

1. Barang hilang atau hancur, seperti rumah sewa kebakaran.
2. Masa kontrak telah berakhir. Jika rumah yang di sewakan maka rumah itu akan dikembalikan kepada pemiliknya. Jika sewa adalah layanan yang diberikan oleh seseorang, orang itu berhak atas upahnya.
3. Seperti halnya kontrak jual beli, karena pembatalan oleh kedua belah pihak.
4. Menurut ulama Hanafi, akad ijarah tidak dapat diwariskan, sehingga pemutusan akad ijarah dipicu oleh kematian salah satu pihak. Di sisi lain, menurut mayoritas ulama, ijarah sama dengan jual beli dan dapat mewarisi keuntungan, sehingga kematian salah satu pihak yang melakukan akad tidak dapat memutuskan/membatalkan akad ijarah.
5. Dengan mengacu pada buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X tentang Ijarah Pasal 253 menyatakan bahwa : “Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan/ atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan”

4. SIMPULAN

Ijarah adalah perjanjian sewa menyewakan suatu barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran uang sewa. Atau Ijarah adalah kontrak mengenai pengalihan hak pakai (keuntungan) ke real estate untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa mengalihkan kepemilikan ke real estate. Ijarah dibagi menjadi dua bagian, dan kegiatan ini umum dalam kehidupan modern. yaitu Ijarah untuk tunjangan alias sewa dan Ijarah untuk pekerjaan alias gaji. Hukum asal menurut mayoritas ulama boleh atau boleh jika dibuat dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an, kisah-kisah Nabi dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh syara ijma' para ulama. Dasar ijma' adalah bahwa seluruh ummat setuju, dan tidak ada satu pun ulama yang tidak setuju dengan akad tersebut. Beberapa tidak setuju, tetapi ini tidak diperhitungkan. Konsep Al-Ijarah pada bank syariah sama dengan leasing pada umumnya, hanya saja bank syariah memiliki akad sewa di akhir masa akad, yang memungkinkan nasabah untuk memilih

kepemilikan barang atau apa yang biasa dikenal sebagai akad jual beli, yang tidak pernah terdengar di masa awal Islam.

DAFTAR REFERENSI

- (*Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah | Santoso | Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, n.d.; *Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah | Maulana | Muslim Heritage*, n.d.; *Aplikasi Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan Dan Perusahaan Pembiayaan | Al-Razi*, n.d.; *Penerapan Akad Ijarah Pada Produk Multijasa PJTKI Di BPRS Gala Mitra Abadi Purwodadi - Walisongo Repository*, n.d.; Hudafi dan Ahmad Budi Lakuanine Mahasiswa Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta & Mahasiswa Pascasarjana IAIN Sultan Amai Gorontalo, 2021; Maulana, 2021; Tehuayo et al., n.d.) *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah | Santoso | Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. (n.d.). Retrieved July 4, 2022, from <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/view/33/32>
- Analisis Terhadap Kontrak Ijarah dalam Praktik Perbankan Syariah | Maulana | Muslim Heritage*. (n.d.). Retrieved July 4, 2022, from <https://jurnal.iainponorogo.ac.id/index.php/muslimheritage/article/view/2569>
- Aplikasi Ijarah dalam Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan dan Perusahaan Pembiayaan | Al-Razi*. (n.d.). Retrieved July 4, 2022, from <https://ejournal.stai-br.ac.id/index.php/alrazi/article/view/25>
- Hudafi dan Ahmad Budi Lakuanine Mahasiswa Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, H., & Mahasiswa Pascasarjana IAIN Sultan Amai Gorontalo, D. (2021). PENERAPAN AKAD IJARAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN BANK SYARIAH. In *Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo* (Vol. 2, Issue 1). <https://www.e-journal.iaingorontalo.ac.id/index.php/mutawazin/article/download/236/153>
- Maulana, D. F. (2021). Analisis Terhadap Kontrak Ijarah dalam Praktik Perbankan Syariah. *Muslim Heritage*, 6(1). <https://doi.org/10.21154/muslimheritage.v6i1.2569>
- Penerapan akad ijarah pada produk Multijasa PJTKI di BPRS Gala Mitra Abadi Purwodadi - Walisongo Repository*. (n.d.). Retrieved July 4, 2022, from <http://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/6351/>
- Tehuayo, R., Syariah, F., Islam, E., & Ambon, I. (n.d.). *SEWA MENYEWA (IJARAH) DALAM SISTEM PERBANKAN SYARIAH*.