

## BAB II

### MANAJEMEN PEMBIAYAAN MODAL KERJA IJARAH

#### A. Pengertian Ijarah

*Ijarah* adalah sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.<sup>1</sup> Menurut Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>2</sup>

Menurut peneliti, *ijarah* adalah akad sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak bank terhadap nasabah untuk memperoleh manfaat dari barang atau jasa yang disewakan tersebut.

Menurut Fatria Eka Yudiana dalam bukunya yang berjudul “*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*” menyatakan bahwa *ijarah* adalah pembiayaan dengan perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.<sup>3</sup>

#### B. Dasar Hukum Ijarah

Ayat yang berhubungan dengan pembiayaan *ijarah* yaitu QS. At-Taubah ayat 105 yang berbunyi

وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

<sup>1</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2014), h. 52.

<sup>2</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 05/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

<sup>3</sup>Fetria Eka Yudiana, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Salatiga : STAIN Salatiga Press, 2014), h.37.

Terjemahnya:

*Dan katakanlah: Bekerjalah kamu, maka Allah dan Rasul-Nya serta orang-orang mukmin akan melihat pekerjaan mu itu dan kamu akan dikembalikan kepada Allah Yang Maha Mengetahui akan ghaibdan yang nyata, lalu diberikan-Nya kepada kamu apa yang kamu kerjakan.*<sup>4</sup>

Menafsirkan surat At-Taubah ayat 105, Quraish Shihab menjelaskan dalam kitabnya Tafsir Al-Misbah sebagai berikut: Bekerjalah kamu, demi karena Allah semata dengan aneka amal yang saleh dan bermanfaat, baik untuk diri kamu maupun untuk masyarakat umum, maka Allah akan melihat yakni menilai dan memberikan ganjaran amal kamu itu.<sup>5</sup>

Landasan hadist yang dijadikan sebagai hukum tentang pembiayaan *ijarah* yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه عن ابن عمر)

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya keringnya kering” (HR. Ibnu Majah).<sup>7</sup>

اِحْتَجِمِ وَاَعْطِ الْحُجَّامَ أَجْرَهُ (رواه البخارى ومسلم)

“Berebekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”. (HR. Bukhari dan Muslim).

مَنْ اسْتَأْجَرَ جَرَّاجِيْرًا فَلْيَعْمَلْ أَجْرَهُ (رواه عبد الرزاق عن أبي هريرة)

“Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritakanlah upahnya”. (HR. Abd Razaq dari Abu Hurairah).

<sup>4</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahny*, (Bandung:PT Syamil Cipta Media, 2014), h. 203.

<sup>5</sup>Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah Pesan, Kesan Dan Keserasian Al-Qur'an*, (Jakarta: PT.Lentera Hati, 2002, Vol 5, h. 670).

<sup>6</sup>Mardani, *Ayat-Ayat Dan Hadits Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.193.

<sup>7</sup>Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemahan Bulughul Maram*, (Surabaya, PT.Gitamedia Press, 2006), h.443.

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *al-ijarah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Di pihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *al-ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.<sup>8</sup>

*Ijarah* juga mempunyai *ijma* yang dijadikan sebagai sumber atau landasan hukumnya. *Ijma* adalah kesepakatan seluruh *mujthid* pada kaum muslimin pada suatu masa setelah masa Rasulullah SAW. Atas sesuatu hukum syara' dalam suatu kasus tertentu.<sup>9</sup>

Landasan *ijma*'nya<sup>10</sup> ialah umat Islam pada masa sahabat sepakat bahwa *ijarah* dibolehkan, tidak ada seorang ulama pun yang membantah (*ijma*') ini, meskipun ada beberapa ulama yang berbeda pendapat.

### C. Rukun *Ijarah*

1. *Musta'jir* (penerima sewa), yaitu pihak yang menyewa barang.
2. *Mu'jir* (pemberi sewa), yaitu pihak yang menyewakan barang.
3. Manfaat adalah imbalan yang diterima oleh *musta'jir* karena penggunaan barang sewa.
4. *Ujrah* adalah imbalan yang diterima oleh *mu'jir*.
5. Akad *ijarah* adalah pernyataan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) oleh *musta'jir* dan *mu'jir*.
6. *Mahal al-Manfa'ah* artinya barang sewa (tidak termasuk rukun akad *ijarah*, meskipun Ibn Qayyim memasukkannya sebagai rukun).<sup>11</sup>

<sup>8</sup>Abdul Rahman Ghazaly Dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 277-278.

<sup>9</sup>Djazuli, *Ilmu Fiqih: Pengadilan, Perkembangan, Dan Penerapan Hukum Islam* (Jakarta: Kencana, 2010), Cet. Ke-7, h.72

<sup>10</sup>Hendi Suhendi, *Fikih Muamal* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2005), h. 117.

#### D. Syarat Ijarah

Menurut M. Ali Hasan syarat-syarat *ijarah* adalah:

1. Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i Dan Hambali). Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *ijarah* nya tidak sah. Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan maliki bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh , tetapi anak yang telah *mumayiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.
2. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah* itu, apabila salah seorang keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.
3. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.
4. Objek *ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.<sup>12</sup>

#### E. Jenis-jenis Ijarah

---

<sup>11</sup>Jaih Mubarak Dan Hasanuddin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Jakarta: Simbiosis Rekatama Media, 2017), h. 2.

<sup>12</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta,Raja Grafindo Persada, 2003), h. 227.

1. *Ijarah* atas manfaat, yang disebut juga dengan sewa-menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda<sup>13</sup>
2. *Ijarah* atas pekerjaan (jasa) atau bisa dikatakan bahwa *ijarah* upah mengupah. Dalam akad ini objek utamanya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

Jenis-jenis *Ijarah* Dalam Perbankan Syariah terbagi menjadi 2 yaitu *Ijarah mutlaqah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. *Ijarah mutlaqah* atau *leasing*, adalah proses sewa menyewa yang biasa kitatemui dalam kegiatan perekonomian sehari-hari. *Ijarah* berarti *lease contract* (kontrak sewa) dan juga *hire contract* (kontrak pekerjaan atau jasa).<sup>14</sup> Dalam konteks perbankan Islam, *ijarah* adalah suatu *lease contract* dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan atau barang-barang, seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain- lain, kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).<sup>15</sup>

Kedua adalah *ijarah muntahiyah bittamlik*. Akad sewa menyewa barang antara bank (*muājir*) dengan penyewa (*mustajīr*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajīr*.

#### **F. Ketentuan Objek *Ijārah*:**

1. Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.
2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

---

<sup>13</sup>Wahbah Al-Juhaili, *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adilatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid V. Cet. 10. h. 329.

<sup>14</sup>Rosita Tehuayo. *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*. Jurnal Ekonomi Islam. Vol. XIV, No. 1, Juni 2018, h. 92

<sup>15</sup>Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Cet. IV; Yogyakarta: Ekonisia, 2007), h.73

5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahālah* (ketidak tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasimanfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijārah*.
8. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.<sup>16</sup>

#### **G. Sifat dan Hukum Akad Ijarah**

##### **1. Sifat Akad Ijarah.**

Para Ulama Fiqh bersepakat bahwa akad *ijarah* adalah akad yang memiliki sifat mengikat kedua belah pihak yang melakukannya. Dimana ketika akad ini terjadi, masing-masing dari pihak harus menunaikan kewajibannya dan menerima hak masing-masing serta tidak boleh membatalkan kesepakatan tersebut kecuali ada hal-hal yang menurut ketentuan hukum (*syara'*) yang mampu dijadikan alasan pembatalan dan hal ini merupakan prinsip dasar akad *ijarah*, karena *ijarah* merupakan sebuah akad tukar menukar antara harta dengan harta yang diambil manfaatnya.

##### **2. Hukum Akad Ijarah**

---

<sup>16</sup>Mila Sartika, *Implementasi Ijārah Dan Imbt Pada Bank Brisyariah Cabang Yogyakarta*. Jurnal Ekonomi. Vol. VII, Edisi 1 Mei 2016, h. 106

Hukum dasar dari akad *ijarah* adalah kontrak itu harus bisa dilaksanakan. Bila tak ada keterangan tentang bagaimana pelaksanaan kontrak itu, atau tidak dicantumkan kapan kontrak itu dimulai, maka *ijarah* akan dimulai pada saat berkontrak dan akan dilaksanakan mulai saat itu. Para ulama sependapat bahwa pelaksanaan sebuah kontrak *ijarah* dapat ditunda sampai suatu waktu. Tetapi hal seperti itu dianggap oleh mazhab Hanafi sebagai kontrak yang tidak mengikat dikarenakan menurut mazhab Hanafi, *ijarah* yang mengikat adalah kontrak yang sudah dilaksanakan. Hukum akad *Ijarah* yang Shahih adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa dan tetapnya upah bagi orang yang menyewakan barang sewaan. Adapun hukum akad *Ijarah* rusak, menurut ulama Hanafiyah jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad.

#### **H. Ketentuan Hukum**

1. Barang yang dijadikan sebagai objek dalam akad *ijarah* haruslah memiliki manfaat dan hak guna.
2. Aset *ijarah* tetap dimiliki oleh pemiliknya, penyewa hanya diizinkan untuk mengambil manfaat dari aset *ijarah*.
3. Kedua belah pihak setuju terhadap akad yang mereka jalankan.
4. Manfaat dan aset *ijarah* harus dijelaskan dan ditentukan.
5. Harga dan jangka waktu sewa harus ditentukan dengan jelas.
6. Pemilik aset harus menyerahkan aset *ijarah* secara ikhals kepada penyewa untuk diambil manfaatnya.
7. Biaya pemeliharaan aset *ijarah* ditanggung oleh pemilik, sedangkan penyewa hanya membayar harga sewa.

8. Apabila terjadi kerusakan aset *ijarah* karena kelalaian penyewa, maka penyewa harus bertanggung jawab, sedangkan jika kerusakan tersebut diluar kendali penyewa, maka pihak yang menyewakan akan menanggung risiko tersebut.<sup>17</sup>

### I. Tujuan/manfaat

1. Bagi bank
  - a) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
  - b) Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*.
2. Bagi nasabah
  - a) Memperoleh hak atas barang dibutuhkan.
  - b) Memperoleh peluang untuk pendapatan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*.
  - c) Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang.<sup>18</sup>

### J. Risiko

Analisis dan identifikasi risiko

1. Risiko pembiayaan (*financing risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
2. Risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika modal pengadaan aktiva *ijarah* maupun sumber pembiayaan *ijarah* adalah dalam bentuk valuta asing.

<sup>17</sup>Faisal, Pengertian, Landasan Hukum, Ketentuan, Dan Mekanisme Akad, Dalam Ijarah. <https://www.Ekituntas.Com/2019/04/Pengertian-Landasan-Hukum-Ketentuandan.Html> (06juli 2020)

<sup>18</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014), h. 53.



**K. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah* :**

1. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi sewa :
  - a) Menyediakan aset yang disewakan.
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset.
  - c) Penjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penyewa :
  - a) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai dengan kontrak.
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (materil) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dan penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

**L. Aspek Teknis**

1. Implementasi *Ijarah*
2. Tujuan
 

Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh

  - a. Obyek Sewa
    - 1) Properti
    - 2) Alat transportasi
    - 3) Alat-alat berat
    - 4) Multijasa (pendidikan , kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan dan lain-lain)

- 5) Dan lain-lain.<sup>19</sup>
- b. Spesifikasi Obyek sewa
  - 1) Jumlah, ukuran, dan jenis obyek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad
  - 2) Obyek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain atau kepentingan nasabah
  - 3) Obyek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya
3. Pemilik Sewa (Bank)
  - a. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas dan kuantitas barang sewa barang serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan
  - b. Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewa oleh nasabah.<sup>20</sup>
4. Penyewa (Nasabah)
  - a. Nasabah dilarang menyewakan kembali barang yang disewanya
  - b. Nasabah wajib menjaga keutuhan barang sewa
  - c. Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena bukan pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah
5. Sewa (*Ujrah*)
  - a. Nasabah membayar sewa sesuai dengan kesepakatan

---

<sup>19</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), h.100.

<sup>20</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), h.100.

- b. Besarnya sewa (*ujrah*) harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase
  - c. Besarnya sewa dapat ditinjau sesuai dengan kesepakatan
  - d. Apabila periode pembayaran nasabah kurang dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan bank setiap pembayaran sewa
  - e. Dalam hal periode pembayaran nasabah lebih dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan secara proposional sesuai jangka waktu
  - f. Apabila obyek sewa bukan milik bank, maka pendapatan bank merupakan selisih antara harga perolehan sewa dengan harga sewa.<sup>21</sup>
6. Lain-lain
- a. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materil dan struktual sesuai kesepakatan
  - b. Biaya administrasi, biaya asuransi, dan notaris atau biaya-biaya lain telah disepakati diawal dapat dibebankan kepada nasabah
    - a. Dokumentasi
    - b. Surat persetujuan prinsip (*Offering Letter*)
    - c. Akad *Ijarah*
    - d. Perjanjian pengikatan jaminan
    - e. Surat permohonan realisasi *Ijarah*.<sup>22</sup>

#### **M. Hal-hal yang Terkait dengan Penentuan Uang Sewa**

Penentuan uang sewa berdasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan akad *ijarah*, biaya uang sewa bisa ditentukan sesuai dengan biaya yang telah dikeluarkan pihak pemberi sewa. Dan ini juga tidak bertentangan dengan

---

<sup>21</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), h.101.

<sup>22</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, h.101.

ketentuan dalam Islam. Setelah perjanjian disepakati, pihak yang menyewakan barang tidak dapat menaikkan uang sewa secara sepihak dan juga perjanjian apapun yang memiliki efek jika hal ini terjadi maka kesepakatan tersebut akan batal.

Uang sewa yang ditentukan, bisa terdapat beberapa uang yang berbeda untuk fase-fase yang berbeda pula yang didasarkan pada tolak ukur yang telah disetujui kedua belah pihak selama periode penyewaan. Hal ini bisa terjadi pada kontrak penyewaan dalam jangka waktu yang lama. Dalam penyewaan waktu yang lama, maka dapat disetujui bahwa uang sewa akan dinaikkan setelah periode waktu tertentu, seperti satu tahun atau lainnya. Ulama kontemporer juga memperbolehkan penyewaan jangka panjang dengan mengaitkan uang sewanya dengan tarif atau tolak ukur variabel yang terdefiniskan secara jelas atau meningkatkan uang sewa secara periodik berdasarkan proporsi yang telah ditetapkan secara bersama-sama (misalnya 5% setiap tahun) jika persyaratan syariah lainnya untuk penyewaan telah dipenuhi secara tepat.<sup>23</sup>

Tingkat pajak, tingkat inflasi, atau indeks harga apapun, tingkat pertumbuhan atau tingkat pengembalian yang terdefiniskan secara jelas dalam sektor riil perekonomian dapat digunakan sebagai tolak ukur. Seperti mengaitkan semua biaya sewa dengan LIBOR (*London Inter Bank Offer Rate*/ Tingkat suku Bunga Pinjaman Antar bank). Hal ini dibolehkan karena untuk membantu menghindari perselisihan atau ketidakadilan dengan salah satu pihak karena kemungkinan adanya fluktuasi dalam struktur harga pasar dan sifat mengikat dari kontrak (akad) *ijarah*.<sup>24</sup>

Penggunaan kadar atau tingkat tertentu hanya dijadikan sebagai tolak ukur (uang sewa mengambang) sehingga tidak menjadikan kontraknya tidak sah, asalkan

---

<sup>23</sup>Choirunnisak, *Ijarah Dalam Keuangan Islam*. Jurnal Komunikasi Penyiaran Islam, Vol. 2, No. 01. Juni 2020, h. 64.

<sup>24</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), h. 434.

jumlah uang sewa dari periode kontrak (akad) *ijarah* pertama ditentukan. Tentunya, akan lebih baik jika menggunakan tolak ukur selain tolak ukur tingkat suku bunga sehingga transaksi Islami benar-benar terbedakan dari transaksi yang non-Islami, tanpa adanya kemiripan dengan tingkat suku bunga apapun. Guna menghindari *gharar* bagi kedua belah pihak, ulama sepakat menyarankan hubungan antara uang sewa dan tingkat referensinya harus memiliki batas atas. Misalnya, dapat ditentukan bahwa uang sewa tidak akan naik atau turun lebih besar dari 5%.<sup>25</sup>

#### **N. Agunan/ Jaminan dalam Ijarah**

Kontrak (akad)*ijarah* diperbolehkan adanya jaminan atau agunan yang disyaratkan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa. Penyerahan aset sewa kepada si penyewa pada dasarnya merupakan sebuah bentuk kepercayaan kepada *mustajir* dan ia berkewajiban untuk melindungi aset tersebut dari segala kerusakan dan kebinaan. Dalam Fatwa DSN MUI No.9/IV/2000 Mengenai pembiayaan *ijarah* wajib mensyaratkan adanya agunan pada pembiayaan.

Bank Syariah wajib melakukan penilaian dengan baik dan seksama, baik penilaian agunan dan nasabah sesuai pasal 23 UU Perbankan Syariah.<sup>26</sup> Pada pasal 23 ayat 1 dan 2 dalam UU 21 tahun 2008 UU Perbankan Syariah, perbankan syariah wajib menilai dan juga menghitung agunan, sehingga jika dikemudian terjadi sebuah risiko maka perbankan tidak mengalami kerugian.

Objek sewa merupakan barang yang menjadi agunan, di dalam prakteknya barang yang disewa nasabah bukanlah menjadi miliknasabah. Dan pihak Perbankan Syariah sebagai penyedia barang yang disewakan. Maksudnya adalah bahwa bank

---

<sup>25</sup>Choirunnisak, *Ijarah Dalam Keuangan Islam*. Jurnal Komunikasi Penyiaran Islam, Vol. 2, No. 01. Juni 2020, h. 65.

<sup>26</sup>Wangsawidjaja Z, 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia, 2012), h. 214.

syariah tidak perlu memiliki objek sewa. Oleh karena itu, apabila objek sewa tersebut merupakan milik pihak ketiga dan bukan milik Negara/Pemda maka objek sewa tersebut dimungkinkan menjadi agunan dalam pembiayaan *ijarah* atau jaminan pihak ketiga.<sup>27</sup>

#### **O. Pengurangan Risiko dalam kasus *Ijarah***

Ada beberapa alat pengurang risiko untuk beberapa kasus dalam *ijarah*, antara lain:

1. Jika bank membeli aset sesuai dengan permintaan nasabah, namun kemudian nasabah menolak menyewa aset tersebut, maka alat pengurang risiko yang dapat dilakukan adalah dengan janji mengikat untuk menyewakan harus diminta dari nasabah pada saat pemesanan/ pembelian aset oleh bank.
2. Nasabah mungkin gagal dalam pembayaran uang sewa yang jatuh tempo. Bank mungkin tidak dapat menutup kerugian atas investasinya sehingga aset kemudian ditarik kembali, tapi tidak mencakup kerugiannya. Maka alat pengurang risiko yang dapat dilakukan adalah upaya nasabah untuk meminta membayar sejumlah uang untuk sosial dalam kasus keterlambatan pembayaran uang sewa harus diminta ke nasabah. Jumlah uang ini akan diberikan ke rekening sosial.
3. Risiko aset dari pemeliharaan utama atau kehancuran, sehingga alat pengurang risikonya adalah dengan fasilitas takaful.
4. Penghentian dini dari perjanjian penyewaan. Mengingat nilai pasar, bank dapat pula mengambil asetnya kembali dan menjualnya di pasar untuk

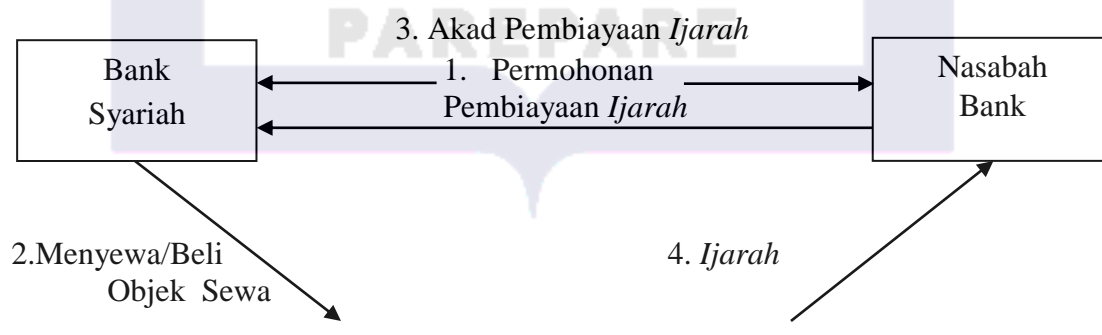
---

<sup>27</sup>Wangawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia, 2012), h. 214.

mencairkan investasinya. Dalam kasus yang lebih berisiko, upaya pembelian aset pada jadwal harga yang telah ditetapkan dapat diminta dari nasabah.<sup>28</sup>

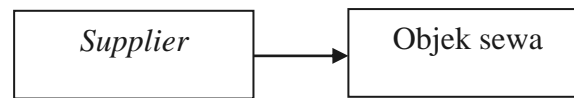
5. Pihak penyewa bisa menggunakan aset tanpa berhati-hati sehingga menuntut bank menanggung pengeluaran pemeliharaan besar. Maka alat pengurang risiko yang dapat dilakukan adalah tanda kepercayaan harus diminta dari nasabah untuk mengikatnya untuk menggunakan aset sebagai walinya. Dapat pula disebutkan dalam tanda kepercayaan tersebut bahwa kerugian yang diakibatkan oleh kelalaian nasabah akan ditanggung oleh nasabahnya sendiri.
6. Risiko tingkat pengembalian karena adanya inflasi. Risiko ini dapat ditanggulangi dengan tingkat uang sewa mengambang yang dikaitkan dengan tolak ukur tertentu, yang diperbolehkan asalkan ada batas atas dan bawah tertentu.
7. Penjualan aset pada saat jatuh tempo nasabah bisa membelinya atau tidak. Maka alat pengurang risiko yang dapat dilakukan adalah hanya aset yang dapat disewakan yang memiliki nilai jual kembali yang dapat bank jual di pasar. Kalau tidak, janji terpisah untuk membeli pada akhir periode penyewaan dapat diminta dari nasabah.<sup>29</sup>

#### P. Skema *Ijarah*



<sup>28</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2009), h. 460.

<sup>29</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2009), h. 460.

Gambar 2.1 Skema *Ijarah***Keterangan:**

Nasabah melakukan permohonan pembiayaan *ijarah* terhadap objek sewa yang dibutuhkan kepada pihak bank, setelah itu bank menyewa atau membeli Objek *ijarah* kepada *supplier*. Kemudian antara bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan *ijarah*. Setelah itu, nasabah menyewa barang tersebut kepada bank setelah itu nasabah membayar sewa atas barang tersebut kepada bank.

Skema diatas menunjukkan bahwa bank melakukan penyewaan atau pembelian dari objek sewa tergantung dari pemesanan nasabah dan apabila akad tersebut telah berakhir bank tidak akan langsung mendapatkan penyewa berikutnya, dan apabila objek sewa tersebut kembali disewakan atau diperbaharui maka harga sewa dari objek sewa tersebut mungkin berubah mengingat bahwa kondisi produktivitas dari aset tersebut telah berkurang.

**P. Tahapan Akad *Ijarah* Menurut SOP Bank Syariah<sup>30</sup>**Tabel 2.1 Tahapan Akad *Ijarah* Menurut SOP Bank Syariah tahun 2007.

No	Tahapan
1	Adanya permintaan untuk menyewa barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah
2	<i>Wa'ad</i> antara bank dan nasabah untuk menyewa barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati
3	Bank syariah mencari barang yang diinginkan untuk disewa oleh nasabah

<sup>30</sup>Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007), h. 224.



4	Bank syariah menyewa barang tersebut dari pemilik barang
5	Bank syariah membayar sewa dimuka secara penuh
6	Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syariah
7	Akad antara bank dengan nasabah untuk disewa
8	Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran
9	Barang diserahkan dari bank syariah kepada nasabah
10	Pada akhir periode, barang diserahkan kembali dari nasabah ke bank syariah, yang selanjutnya akan diserahkan ke pemilik barang

Sumber Data: Buku Ascarya tentang akad dan produk bank syariah

Hasil diatas merupakan hasil telaah atas SOP akad *ijarah*, terdapat beberapa hal yang dapat dicermati lebih jauh, yaitu:

1. Dibeberapa bank, pengguna uang muka dilakukan untuk memberikan jaminan bahwa nasabah memang benar akan menyewa barang yang dimaksud dari bank syariah. Uang muka diperlakukan sebagai bayaran sewa dimuka
2. Di beberapa bank, penyediaan dana untuk menyewa barang disetorkan langsung ke rekening nasabah, yang selanjutnya atas nama bank syariah (*wakalah*), nasabah melakukan penyewaan barang dari pemilik barang.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup>Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, 2007), h. 224.





