

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perbankan Syariah

1. Pengertian Perbankan Syariah

Perbankan Syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam (syariah). Pembentukan sistem ini berdasarkan adanya larangan dalam agama Islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (riba), serta larangan untuk berinvestasi pada usaha-usaha berkategori terlarang (haram). Sistem perbankan konvensional tidak dapat menjamin absennya hal-hal tersebut dalam investasinya, misalnya dalam usaha yang berkaitan dengan produksi makanan atau minuman haram, usaha media atau hiburan yang tidak Islami, dan lain-lain.

Secara teknis yuridis, harus dibedakan antara istilah Perbankan Syariah dengan Bank Syariah. Bank syariah adalah bagian dari Perbankan Syariah selain dari Unit Usaha Syariah (UUS), sedangkan Bank Syariah terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Dalam Undang-Undang perbankan Indonesia (UU No.10 Tahun 1998) membedakan bank berdasarkan kegiatan usahanya menjadi dua, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan bank yang

melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah, adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Perbankan Syariah. Lembaga yang dimaksud, yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang perbankan syariah adalah Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

Secara umum, ciri khusus dari Bank Syariah adalah dari sumber utama ketentuannya berasal dari hukum Islam. Dari segi perolehan keuntungan, keuntungan yang diperoleh Bank Syariah bukan berasal dari bunga yang dibebankan kepada nasabah, tetapi dari apa yang disebut sebagai imbalan, baik berupa jasa (*fee-base income*) maupun *mark-up* atau *profit margin*, serta bagi hasil (*loss and profit sharing*). Karakteristik khusus lainnya dari Bank Syariah selain dilibatkannya hukum Islam dan pembebasan transaksi berdasarkan bunga (*interest fee*), adalah diperbolehkannya melakukan kegiatan-kegiatan usaha yang bersifat *multi-finance* dan perdagangan (*trading*). Hal ini berkenaan dengan sifat dasar transaksi Bank Syariah yang merupakan investasi dan jual-beli serta sangat beragamnya pelaksanaan pembiayaan yang dapat dilakukan.

2. Prinsip Operasional Bank Syariah

Bank Syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib mengikuti prinsip-prinsip syariah. Prinsip syariah yang dimaksud

adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah.

Menurut pasal 2 Undang-Undang No.21 Tahun 2008 dinyatakan bahwa kegiatan bank syariah harus berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Dalam penjelasan pasal 2 tersebut dikemukakan: kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syariah, antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

- a. *Riba*: penambahan pendapatan secara tidak sah (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhil*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*).
- b. *Maisir*: transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
- c. *Gharar*: transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur dalam syariah.
- d. *Haram*: transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
- e. *Zalim*: transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

B. Pembiayaan Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Pembiayaan

Definisi tentang pembiayaan yaitu: pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. (Muhammad, 2005). Pengertian pembiayaan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan hal itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*,
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa jual beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*,
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna'*,
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan

atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dengan imbalan atau bagi hasil.(UU No.10 Tahun 1998 Pasal 1, ayat 12). Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta Sertifikat Wadiah Bank Syariah Indonesia. (Peraturan BI No. 5/7/PBI/2003)

Bank Syariah, dalam aktivitas pembiayaan akan menjalankan dengan berbagai teknik dan metode yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas nasabah penerima pembiayaan. Mekanisme perbankan syariah yang berdasarkan prinsip mitra usaha adalah bebas bunga. Oleh karena itu, masalah membayarkan bunga kepada debitur atau pembebanan bunga kepada nasabah pembiayaan tidak akan timbul.

Perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan, bagi bank berdasarkan prinsip konvensional, keuntungan diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil. Perbedaan lainnya terdiri dari analisis pemberian pembiayaan (kredit) beserta persyaratannya. (Kasmir, 2003)

Tabel 2.1
Perbedaan Antara Bunga dan Bagi Hasil

	BAGI HASIL	BUNGA
a.	Penentuan besarnya rasio atau nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.	Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung.
b.	Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan jumlah keuntungan yang diperoleh.	Besarnya presentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.
c.	Bagi hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian ditanggung bersama kedua belah pihak.	Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.
d.	Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.	Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang meningkat
e.	Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil.	Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama, termasuk Islam.

2. Penilaian Pemberian Pembiayaan

Ada beberapa syarat penilaian pembiayaan yang sering dilakukan, diantaranya dengan analisis 5C, analisis 7P dan studi kelayakan. Analisis 5C dan 7P memiliki hubungan yang erat dimana analisis 7C merupakan penjelasan dari analisis 5C

Syarat-syarat pemberian pembiayaan dengan analisis 5C:

a. *Character* (Karakter/Akhlak)

Karakter dapat terlihat dari interaksi kehidupan seseorang dengan keluarga dan tetangganya. Untuk mengetahui lebih dalam mengenai karakter seseorang biasanya dilakukan dengan

bertanya kepada tokoh masyarakat setempat maupun para tetangga calon penerima pembiayaan.

b. *Condition of Economy* (Kondisi Usaha)

Usaha yang dijalankan oleh calon penerima pembiayaan harus baik, dalam arti mampu mencukupi kebutuhan hidup keluarganya, menutupi biaya operasional usaha dan kelebihan dari hasil usaha dapat menjadi modal usaha untuk menjadi lebih berkembang lagi. Jika kelak mendapat pembiayaan, maka diharapkan usaha tersebut dapat tumbuh lebih baik dan akhirnya mampu melunasi kewajibannya.

c. *Capacity* (Kemampuan Manajerial)

Calon penerima pembiayaan harus mempunyai kemampuan manajerial yang baik, handal dan tangguh dalam menjalankan usahanya. Biasanya seorang wirausahawan sudah dapat mengatasi permasalahan yang mungkin timbul dari usahanya apabila sudah berjalan minimal dua tahun.

d. *Capital* (Modal)

Calon penerima pembiayaan harus mampu mengatur keuangannya dengan baik, dalam hal ini seorang pengusaha harus mampu menyisihkan sebagian keuntungan usahanya untuk menambah modal sehingga skala usahanya dapat ditingkatkan. Satu hal yang perlu diwaspadai adalah apabila usaha calon penerima pembiayaan yang sebagian struktur

permodalannya berasal dari luar (bukan modal sendiri), maka hal ini akan menimbulkan kerawanan pembiayaan bermasalah.

e. *Collateral* (Jaminan)

Petugas pembiayaan harus dapat menganalisis usaha calon anggota pembiayaan dimana sumber utama pelunasan pembiayaan nantinya dibayarkan dari hasil keuntungan usahanya. Untuk mengatasi kemungkinan sulitnya pembayaran kembali dana pembiayaan maka perlu diadakannya jaminan. Fungsi dari jaminan tersebut *pertama*, sebagai pengganti pelunasan pembiayaan jika penerima pembiayaan sudah tidak mampu melunasi pembiayaan. *Kedua*, sebagai pelunasan pembiayaan jika penerima pembiayaan melakukan wanprestasi.

Syarat-syarat pemberian pembiayaan dengan analisis 7P:

a. *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Selain itu juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah.

b. *Party*

Mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya, sehingga nasabah akan mendapatkan fasilitas yang berbeda pula.

c. *Purpose*

Untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

d. *Prospect*

Untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau tidak.

e. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

f. *Profitability*

Untuk mengaalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang diperolehnya.

g. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

3. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai tujuan tertentu dan tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama dari pemberian suatu pembiayaan antara lain:

- a. Mencari keuntungan yaitu untuk memperoleh *return* ditambah laba dari pemberian pembiayaan tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bagi hasil atau margin yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.
- b. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun modal kerja.
- c. Membantu pemerintah agar semakin banyak pembiayaan yang diberikan oleh pihak perbankan, mengingat semakin banyak pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat maka akan berdampak kepada pertumbuhan di berbagai sektor. (Kasmir, 2003)

Dilihat dari tujuan diatas, maka dapat dikatakan bahwa pemberian suatu pembiayaan tidak hanya menguntungkan bagi satu pihak saja yaitu pihak yang diberikan pembiayaan, melainkan juga menguntungkan pihak yang memberikan pembiayaan.

Manfaat ditinjau dari berbagai segi:

- a. Kepentingan Debitur

- 1) Memungkinkan untuk memperluas dan mengembangkan usahanya.
 - 2) Jangka waktu pembiayaan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dana debitur, untuk pembiayaan investasi dapat disesuaikan dengan kapasitas usaha yang bersangkutan, dan untuk pembiayaan modal kerja dapat diperpanjang berulang-ulang.
- b. Kepentingan Perbankan
- 1) Menjaga stabilitas usahanya, serta membantu memasarkan jasa-jasa perbankan.
 - 2) Untuk memperluas mangsa pasar (*market share*) dalam industri perbankan nasional, dimana pada saat ini ada keseimbangan antara penawaran dana dan permintaan akan dana.
- c. Kepentingan Pemerintah
- 1) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk memacu pertumbuhan ekonomi secara umum, diantaranya menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.
 - 2) Sebagai sumber pendapatan negara.
- d. Kepentingan Masyarakat Luas

- 1) Dengan adanya kelancaran dari proses pembiayaan yang diharapkan terjadi sirkulasi dari masyarakat yang kelebihan dana kepada masyarakat yang kekurangan dana.
- 2) Meningkatkan daya beli masyarakat.

C. Pembiayaan *Ijarah* dalam Ekonomi Islam

1. Pengertian *Ijarah*

Ijarah adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu barang atau jasa untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu. (Ali, 2006). Pembiayaan *ijarah* adalah akad pemindahan manfaat barang maupun jasa tanpa perpindahan hak milik atas manfaat atau jasa yang di persewakan. (Antonio, 2001).

Sedangkan menurut istilah terminologi, beberapa ulama mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut:

- a. Sayyid Sabiq, dalam fiqhussunnah mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut:

“*Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.” (Ali, 2006).

- b. Imam Taqiyyuddin mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut:

“*Ijarah* adalah suatu perjanjian untuk mengambil suatu barang dengan tujuan yang diketahui dengan penggantian, dan dibolehkan sebab ada penggantian yang jelas.”

c. Syech al-Imam Abi Yahya Zakariya al-Anshori dalam kitab Fath Al-Wahab, memberikan definisi *ijarah* sebagai berikut:

“*Ijarah* adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.”

Dari beberapa pengertian yang diberikan oleh para ulama tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa *ijarah* adalah suatu jenis perikatan atas perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda maupun jasa yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan. (Sudarsono, 1992).

Ijarah adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *Mu'ajjir* sedangkan orang yang menyewa disebut *Musta'jir* dan sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya disebut *Ma'jur*, sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *Ajran* atau *Ujrah* (upah). (Sabiq, 1987)

Pada garis besarnya *ijarah* itu terdiri atas: *Ijarah 'Ayyan*, yaitu pemberian imbalan karena mengambil manfaat dari suatu benda.

Seperti: rumah, pakaian, dan lain-lain. *Ijarah 'Amal*, yaitu pemberian imbalan atas suatu pekerjaan atau keahlian yang dilakukan seseorang. Seperti: seorang pelayan, pekerja, notaris. (Sudarsono, 1992).

Apabila dilihat dari segi pekerjaan yang harus dilakukan maka *ajiir* dapat dibagi menjadi:

- a. *Ajiir Khas*, yaitu pihak yang harus melaksanakan pekerjaan dan sifat pekerjaan ditentukan dalam hal yang khusus dan dalam waktu yang tertentu. Pada *ajiir khas* tidak diperbolehkan bekerja pada pihak lain dalam waktu tertentu selama terikat dalam pekerjaannya.
- b. *Ajiir Musytarak*, yaitu pihak yang harus melakukan pekerjaan yang sifat pekerjaannya umum dan tidak terbatas pada hal-hal (pekerjaan) tertentu yang bersifat khusus.

2. Pengertian Pembiayaan *Ijarah*

Pengertian pembiayaan *ijarah* seperti yang sudah dijelaskan diawal bahwa pembiayaan merupakan fasilitator pinjaman yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah, dalam hal ini Bank Syariah Mandiri kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana (*defisit unit*). Dalam hal masyarakat yang membutuhkan dana diperoleh dai masyarakat pula, yaitu masyarakat yang menitipkan uangnya atau dana di Lembaga Keuangan Syariah.

Pembiayaan *ijarah* adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah, baik perbankan atau non perbankan

kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam pembiayaan *ijarah* juga memfasilitasi pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, kesehatan, naik haji, dan umrah.

3. Landasan Hukum *Ijarah*

Sewa-menyewa dalam hukum Islam diperbolehkan, setiap manusia berhak melakukannya dengan berdasarkan pada prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam. Al-Qur'an yang dijadikan dalil hukum sewa-menyewa diantaranya:

a. Al-Qur'an

Q.S Al-Baqarah:233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ
إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّرُ وَلا يُولَدُ لَهَا مَوْلُودٌ لَهُ يُولَدُهَا وَعَلَى
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَاً لَعَنَ تَرَاضٍ مِمَّهْمَا وَتَشَاوَرٍ فَلَا
جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
سَأَلْتُمْ مَاءً نَيْمًا بِالْمَعْرُوفِ وَأَقْبُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ يَمَّا تَعْمَلُونَ
بَصِيرٌ ﴾

Artinya: *Dan jika kamu ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.*

Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.

Ayat ini berisi bimbingan Allah kepada ayah dan ibu dalam menunaikan tanggungjawabnya sebagai orangtua. Pada awal ayat Allah memberikan bimbingan kepada ibu bayi agar menyusui anaknya secara sempurna yaitu selama dua tahun setelah itu tidak ada lagi penyusuan, namun penyusuan yang kurang dari dua tahun tidak dilarang karena waktu dua tahun ditujukan bagi mereka yang ingin melakukan proses secara sempurna. Menyusui bukan merupakan kewajiban bagi ibu bayi, hanya merupakan anjuran, namun menunaikannya akan lebih memberikan *mashlahah* bagi bayi. Kemudian ayat dilanjutkan dengan mewajibkan bagi para ayah untuk memberikan biaya hidup dan sandang yang *ma'ruf* ibu bayi selaras dengan adat istiadat yang berlaku di negara masing-masing tanpa berlebihan atau berkekurangan serta selaras dengan kesanggupan dan kelancaran ayah si bayi. Jadi memberikan nafkah kepada istri merupakan kewajiban bagi para suami, namun disesuaikan dengan kemampuan.

Hadirnya anak merupakan rahmat dan amanah dari Allah SWT kepada hamba-Nya, oleh karena itu ayah tidak boleh dengan sengaja membuat penderitaan kepada ibu melalui anaknya, misalnya ayah merampas anak dari ibu dengan tujuan

membuat ibu menderita, atau sebaliknya ibu sengaja menyusahkan ayah dengan menolak untuk merawat anak dengan tujuan untuk menyusahkan ayah dalam mendidik anak.

Apabila karena sebab kesulitan satu dan lain hal, ibu dan ayah bersepakat untuk anaknya menyusu dari perempuan lain, maka hal tersebut dibolehkan dengan syarat pemberian pembayaran yang patut atas manfaat yang diberikan perempuan lain atau Ibu susu kepada bayi mereka. Kasus penyusuan ini menjadi dasar atas dibolehkannya mendapatkan pembayaran atas pekerjaan, manfaat atau jasa yang dilakukan kepada orang lain. Kemudian ayat ditutup dengan perintah agar hambanya bertakwa kepada Allah dan mengingatkan kebesaran Allah bahwa Allah Maha melihat apa-apa yang dilakukan hambaNya. Demikianlah penafsiran yang diberikan segolongan tabi'I dan yang lainnya.

QS. Al-Kahfi:77

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا نَيَّا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعْنَا أَهْلَهَا فَبِأَبْوَابٍ يُضَيِّقُوهُمَا
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُونَ أَنْ يَنْقُضُوهُ فَاقَامَهُ ط ۖ قَالَ لَوْ شِئْنَا لَنَخَذَتْ
عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾

Artinya: Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk itu, tetapi penduduk negeri

itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: “Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu.”

Surat Al kahfi menceritakan tentang Musa dan sahabatnya Khidir, keduanya berkelana setelah sebelumnya mencapai kesepakatan untuk bersahabat. Khidir mensyaratkan agar Musa jang memulai menanyakan sesuatu yang ganjil baginya, sebelum Khidir menerangkan dan menjelaskannya., setelah dua kali perjalanan mereka sampai pada negeri Elia atau Li’ama atau Bakhla, namun penduduk negeri itu menolak untuk menjamu mereka. Di negeri itu pula mereka mendapati ada sebuah rumah yang hampir roboh. Lalu Khidir menegakkannya kembali. Musa kemudian mengatakan kepada Khidir untuk meminta upah kepada penduduk negeri atas perbuatannya telah menegakkan rumah tersebut, apalagi setelah penduduk negeri itu sama sekali tidak menjamu mereka. Ayat ini dapat dijadikan rujukkan bahwa manusia dapat meminta upah atas pekerjaan yang telah dilakukan.

QS. Az-Zukruf:32

أَمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ إِنَّهُمْ قَسَمْنَا بِبَيْنِهِمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سُحْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu?

Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan

Ayat ke 32 surat Az Zukhruf ini didahului dengan kisah Nabi Ibrahim a.s, bahwa ia berlepas diri dari apa yang dilakukan ayahnya dan kaumnya yang mempraktikan kemusyrikan dengan menyembah berhala meskipun Nabi Ibrahim a.s telah memberikan kabar peringatan kepada mereka. Namun demikian Allah tidak tetap memberikan nikmat kehidupan hingga kepada keturunan mereka, hingga datang rasul terakhir yang membawa Al Qur'an yaitu Rasulullah Muhammad saw. Dan ketika kebenaran itu datang mereka tetap mengingkarinya dan berkata bahwa apa yang dibawa oleh Rasulullah saw tidak lain adalah sihir, dan dengan menantang mereka berkata mengapa pula Al-Quran diturunkan pada Muhammad saw yang mereka anggap

biasa saja, alih-alih pembesar penting yang memiliki banyak materi dari negeri Mekah atau Thaif. Atas perkataan mereka Allah menyanggah siapakah hakekat mereka hingga dengan lancangnya mereka mengatakan amanah dan tanggung jawab ini dan itu lebih pantas diserahkan kepada si fulan ini atau si fulan itu.

Allah menerangkan bahwa Allah telah membedakan hambaNya berkenaan dengan harta kekayaan, rezeki, akal, pemahaman, dan sebagainya yang merupakan kekuatan lahir dan batin, agar satu sama lain saling menggunakan potensinya dalam beramal, karena yang ini membutuhkan yang itu dan yang itu membutuhkan yang ini. Kemudian Allah menutup ayat dengan menegaskan bahwa apa-apa yang dirahmatkan Allah kepada para Hamba-Nya adalah lebih baik bagi mereka dari pada apa-apa yang terenggam dalam tangan mereka berupa pekerjaan-pekerjaan dan kesenangan hidup duniawi. Ayat ini pun dijadikan dasar bahwa pemanfaatan jasa atau skill orang lain adalah suatu keniscayaan kerana Allah menciptakan makhlukNya dengan potensi yang beraneka ragam agar mereka saling bermuamalah.

b. Hadist

Hadist Imam Al-Bukhori meriwayatkan dalam hadist dari Aisyah ra. Artinya: Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seseorang penunjuk jalanyang ahli dari bani Dail seorang kafir

Quraisy, kedua beliau membayarnya dengan kendaraannya kepada orang tersebut, dan menjanjikannya di gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya.

Hadist riwayat Imal Al-Bukhori. Artinya: Tiga golongan yang aku memusuhinya dihari kiamat, yaitu orang yang memberikan kepadaku kemudian menarik kembali, orang yang menjual orang merdeka kemudian makan harganya, dan orang yang memperkerjakan orang lain dan setelah selesai pekerjaannya tetapi tidak memberikan upahnya. (HR. Bukhori).

Hadist riwayat Ibnu Majah. Artinya: Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda, “Berilah upah pekerja sebelum keringatnya kering”. (HR. Ibnu Majah)

c. Landasan *Ijma*

Mengenai disyariatkannya *ijarah*, semua ulama sepakat, tidak ada seorangpun ulama yang membantah kesepakatan *ijma'* ini, sekalipun ada beberapa diantara mereka berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.

Pakar-pakar keilmuan dan cendikiawan sepanjang sejarah di seluruh negeri telah sepakat akan legitimasi *ijarah*. (Antonio, 2001) Dan beberapa nash yang ada, kiranya dapat dipahami, bahwa *ijarah* itu disyariatkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang

lain selalu terikat dan saling membutuhkan. *Ijarah* (sewa-menyewa) merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Bila dilihat uraian di atas, rasanya mustahil manusia bisa berkecukupan hidup tanpa berijarah dengan manusia.

Boleh dikatakan pada dasarnya *ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak agar saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Para Ulama menilai bahwa *ijarah* itu merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

4. Syarat dan Rukun *Ijarah*

Ijarah atau sewa-menyewa dalam Islam dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syaratnya. Menurut ulama Mazhab Hanafiyah, bahwa rukun *ijarah* hanya satu, yaitu *ijaba* dan *qabul* saja. (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa menyewa) (Hasan, 2003).

a. Syarat *Ijarah*

Adapun syarat sahnya *ijarah* adalah sebagai berikut: Kerelaan dua pihak yang melakukan akad saling merelakan antara pihak yang berakad ini berdasarkan firman Allah dalam Al-quran.

QS. An-Nisa:29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ قَرَابٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

Ayat ini menerangkan hukum transaksi secara umum, lebih khusus kepada transaksi perdagangan, bisnis jual beli. Dalam ayat ini Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan, (dan segala bentuk transaksi lainnya) harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak dibenarkan oleh syari'at. Seseorang boleh melakukan transaksi terhadap harta orang lain dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas. Dan dalam ayat ini Allah juga melarang untuk bunuh diri, baik membunuh diri sendiri maupun saling membunuh. Dan Allah menerangkan semua ini, sebagai wujud dari kasih sayang-Nya, karena Allah itu Maha Pengasih dan Maha Penyayang.

Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan. Manfaat, jenis dan sifat barang yang diakadkan harus jelas (kejelasan objek akad).

Syarat-syarat tersebut dimaksudkan agar menolak terjadinya perselisihan dan pertengkaran. Seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas dengan penilaian secara kira-kira, sebab dikhawatirkan barang tersebut tidak mempunyai faedah. (AL-Jurjawi, 1992)

Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'. Maksud dari syarat ini adalah, kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa sesuai dengan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'. Apabila barang itu tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan. (Lubis, 2004)

Jumhur Ulama Fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya, bukan bendanya. Melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diperah susunya, sumur untuk diambil airnya dll, karena itu semua bukan manfaatnya melainkan barangnya. (Syafei, 2000)

Dapat diserahkannya sesuatu yang disewakan berikut kegunaanya (manfaatnya). Maksudnya adalah tidak sah menyewakan kendaraan yang masih belum dibeli, atau menyewakan hewan yang terlepas dari pemiliknya, lahan tandus untuk pertanian, dan lain sebagainya yang tidak sesuai dengan persetujuan (akad) antara kedua belah pihak. Barang yang akan disewakan harus jelas dan dapat langsung diserahkan kepada pihak penyewa sekaligus dapat diambil kegunaannya. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan.

Kemanfaatan yang dimaksud mubah dan tidak tidak diharamkan adalah kemanfaatan yang tidak ada larangan dalam syara', kemanfaatan itu tidak sah apabila menyewa tenaga (orang)dalam hal kemaksiatan, karena maksiat wajib ditinggalkan.

b. Syarat Umum *Ijarah*

- 1) Baik *mu'jar* atau *musta'jir* harus *baligh* dan berakal.
- 2) *Musta'jir* harus benar-benar memiliki barang yang disewakan itu atau mendapatkan wilayah untuk menyewakan barang itu.
- 3) Kedua belah pihak harus sama-sama *ridho* menjalankan akad.

- 4) Manfaat yang disewakan harus jelas keadaannya maupun lama penyewaannya sehingga tidak menimbulkan persengketaan.
- 5) Manfaat atau imbalan sewa harus dapat dipenuhi secara nyata dan secara syariah. Misalnya tidak diperbolehkan menyewakan mobil yang dicuri orang atau perempuan haid untuk menyapu masjid.
- 6) Manfaat yang dapat dinikmati dari sewa harus halal atau mubah karena ada kaidah “Menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan adalah haram hukumnya”.
- 7) Pekerjaan yang diupahkan itu tidak merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh orang yang diupah sebelum terjadinya akad seperti menyewa orang untuk sholat.
- 8) Upah harus berupa harta yang secara syariah bernilai. Barang yang disewakan tidak cacat yang dapat merugikan pihak penyewa.

c. Rukun *Ijarah*

Rukun *ijarah* terdiri dari *shighat ijarah*, yakni *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berakad), baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijab* dan *qabul*, baik dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk pernyataan lainnya

yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa. (Ascarya, 2012)

Shighat ijab dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua orang yang menyewakan suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari seseorang yang berakad yang menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad, siapa saja yang memulai. Sedangkan *qabul* adalah jawaban (pihak) yang lain sesudah adanya *ijab*, dan untuk menerangkan persetujuannya. (Ash-Shiddiqy, 2001)

Aqid yaitu pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa maupun pengguna jasa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan atau pemberi jasa (*musta'jir*). *Ma'qud alaih* objek akad *ijarah*, yakni: Manfaat barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah. (Ascarya, 2012).

5. Objek *Ijarah*

Jenis *ijarah* menurut objeknya, *ijarah* terdiri dari:

- a. *Ijarah* dimana objeknya manfaat dari barang, seperti: sewa mobil, sewa rumah, dan sebagainya.
- b. *Ijarah* dimana objeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang seperti: jasa konsultan, pengacara, buruh, kru, jasa guru/dosen, dan lain-lain.

Ketentuan Objek *Ijarah*:

- a. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*. pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak

6. Berakhirnya Objek *Ijarah*

- 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 disewakan hancur atau rusak.
- d. Masa berlakunya akad telah selesai.

7. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah

- 1) Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah 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 akad (kontrak).
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidal materiil)
 - c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggungjawab atas kerusakan tersebut.

D. Pembiayaan Multijasa Dalam Perbankan Syariah

Pembiayaan merupakan produk dari suatu lembaga keuangan, baik itu lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah. Dalam konteks syariah, pembiayaan terdiri dari beberapa jenis akad. Akad sendiri merupakan perjanjian dan permufakatan (*al-ittifaq*), pertalian, dan mengikat secara bersama-sama serta diikuti dengan *ijab* dan *qabul*. Jenis-jenis akad berupa *al-bay'* (jual beli) atau lebih dikenal dengan *murabahah*, *ijarah* (sewa menyewa), *al-kafalah* (penanggungan), *al-hawalah* (pemindahan hutang), *al-rahn* (gadai), *al-syrkah* (persekutuan) *al-mudharabah* (bagi hasil), *al-wakalah* (pemberian kuasa), *al-qardh* (pinjaman tanpa beban), dan masih ada beberapa lagi yang tidak disebutkan. Dalam akad sendiri, terdapat rukun akad yang terdiri dari *al-aqidain* (pihak-pihak yang berakad), objek akad, *sighat al-aqd* (pernyataan untuk mengikat diri) dan tujuan akad.

Pembiayaan multijasa merupakan pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam Fatwa DSN sendiri pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*. Keuntungan yang diperoleh dari kedua pembiayaan multijasa tersebut berbentuk imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*. Besarnya *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase.

Dalam melakukan pembiayaan multijasa, dalam konteks sewa-menyewa, akan digunakan akad *ijarah*. Akad *ijarah* secara teori berarti pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership milkiyyah*) atas barang tersebut. Secara praktik, pembiayaan *ijarah* dalam bank syariah dijelaskan dalam pasal 19 ayat 9 UU No. 21 tahun 2008 yang berbunyi “menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah”.

Selain menggunakan akad *ijarah*, pembiayaan multijasa menggunakan akad *kafalah* dimana akad *kafalah* merupakan pengumpulan tanggung jawab penjamin dengan tanggung jawab orang yang di jamin dalam masalah hak atau hutang, sehingga hak atau hutang tersebut menjadi tanggung jawab keduanya. *Kafalah* semata-mata untuk memperkuat kepercayaan hak seseorang, mewujudkan rasa tolong-menolong, mempermudah hubungan sesama dalam hal hutang piutang dan lain-lain.

E. Pendapat Ulama Tentang *Ijarah*

Hukum *ijarah* telah disepakati oleh para ulama seluruhnya dengan landasan “Mempersewakan barang, dibenarkan syara”, kecuali Ibnu ‘Ulayyah, beliau tidak membolehkan *ijarah* dengan alasan “Akad *ijarah*

(sewa-menyewa harus dikerjakan oleh kedua belah pihak). Tak boleh salah seorangnya sesudah akad yang *shahih* itu membatalkan, walaupun karena *uzur* melainkan kalau terdapat sesuatu yang memfasakan akad, seperti cacat pada benda yang disewa itu”.

Demikian juga pendapat Imam Malik dan Ahmad yang tidak membolehkan *ijarah* dengan alasan bahwa sewa-menyewa tersebut tidak bisa batal, kecuali dengan hal-hal yang membatalkan akad-akad yang tetap, seperti akadnya cacat atau hilangnya tempat mengambil manfaat itu. Para ulama yang lain tidak menyepakati *ijarah* adalah Abu Baka alAsham, Ismail Ibn Aliah, Hasan Al Bashri, Al Qasyani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan yang beralasan bahwa *ijarah* adalah jual beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak dapat dikategorikan jual beli. (Syafei, 2000).

Abu Hanifah beserta ashabnya berpendapat bahwa “Boleh ibatalkan penyewaan karena sesuatu peristiwa yang terjadi walaupun dari pihak yang menyewa, umpamanya ia menyewa suatu kedai untuk berniaga, kemudian kedai itu terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau jatuh bangkrut, maka bolehlah ia membatalkan penyewaan.” (Shiddieqy, 2001).

Ijarah menjadi *fasakh* (batal) dengan hal, sebagai berikut: Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang menjadi ‘*ain*.

Rusaknya barang yang diupahkan (*Ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang). Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat *uzur* yang mencegah *fasakh*. Seperti jika masa *ijarah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

Penganut-penganut Mazhab Hanafi berkata, boleh memfasakh *ijarah*, kecuali adanya *uzur* sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri, dirampas, bangkrut, maka ia berhak memfasakh *ijarah*. Jika masa atau watu yang telah habis sebagaimana yang diperjanjikan sebelumnya, maka setelah jatuh tempo, akad sewa-menyewa itu menjadi berakhir, kecuali terdapat *uzur* yang mencegah *fasakh* itu.

Penganut Mazhab Hambali berkata: “Manakala *ijarah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya dan tidak ada kepastian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya, seperti barang titipan, karena ini merupakan akad yang tidak menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan atau menyerah-terimaknya. Mereka berkata: “Setelah berakhirnya masa maka ia adalah amanat yang apabila terjadi

kerusakan tanpa diniat atau sengaja, tidak diwajibkan untuk menanggungnya.”

F. Konsep Pembiayaan *Ijarah* Pada Peraturan Ekonomi Islam Indonesia

Ijarah berarti upah, sewa, jasa, imbalan. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada pemindahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. (Lathif, 2005).

Konteks perbankan Islam, *ijarah* bisa dipersamakan suatu *lease contract* dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan perataan (*equipment*), sebuah bangunan atau barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang dan lainnya kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*). (Remy, 2012)

Ijarah serupa namun tak sama dengan *leasing* dalam sistem keuangan tradisional. Perbedaan pada objeknya, *leasing* hanya sewa barang saja, dan adanya *lease-purchase* dua akad sekaligus dalam transaksi, ini yang diharamkan karena menimbulkan *gharar*. Pada mode transaksi pembiayaan *ijarah*, Lembaga Keuangan Syariah menyewakan suatu aset yang telah dibeli atau disewa untuk nasabahnya dalam jangka

waktu tertentu dan jumlah sewa dengan penambahan *ujrah* yang telah disepakati bersama, pada awal transaksi akad *ijarah* tersebut. Pada akhir perjanjian *ijarah* tersebut, barang yang disewa itu dikembalikan kepada Lembaga Keuangan Syariah, setelah barang yang disewakan itu kembali, bank dapat menyewakan kembali kepada orang lain.

Selain barang *ijarah* yang telah selesai masanya dikembalikan kepada bank, ada salah satu perjanjian *ijarah* dalam rangkaian dua akad, yakni (*Ijarah wa iqtina*), suatu perjanjian pembiayaan yang diselesaikan dengan cara pengalihan kepemilikan aset pada akhir akad kepada nasabah. *Ijarah* ini merupakan konsep *hire purchase*, yang oleh Lembaga Keuangan Syariah disebut *lease purchase financing*, (*Ijarah wa iqtina*) IMBT adalah suatu gabungan dari kegiatan pembiayaan *ijarah* atas barang-barang bergerak (*movable*) dan barang-barang tidak bergerak (*immovable*) dengan memberikan kepada penyewa suatu pilihan atau opsi pada akhirnya membeli barang yang disewa.

Ijarah wa iqtina kurang mendapat dukungan dari para ahli hukum muslim, alasannya karena adanya resiko yang tidak diinginkan, penentuan keuntungan dimuka dan adanya agunan yang menempatkan bank tidak menanggung resiko dianggap bertentangan dengan semangat Islam, karena Islam menemukan bahwa antara pemodal dan pengusaha yang memperoleh fasilitas pembiayaan harus berbagi resiko. Selain itu, penetapan dimuka besarnya premium. Berdasarkan pengalaman

sebelumnya sebagai kompensasi pembayaran tertunda bertentangan dengan asas-asas keuangan Islam.

Semakin berkembangnya perekonomian syariah suatu negara, semakin meningkat permintaan atau kebutuhan masyarakat. Dalam memenuhi hal tersebut maka pemerintah, hukum dan lembaga terkait keuangan syariah mempunyai peranan penting dan strategis dalam mengatur operasional dan tata kerja Lembaga Keuangan Syariah Nasional, agar tidak terjadi penyimpangan manajemen dalam usaha, termasuk dalam kaitannya dalam penerapan prinsip-prinsip syariah.

Berikut peraturan pembiayaan syariah akad *ijarah* menurut Kementerian Agama Fatwa Dewan Syariah Nasional:

1. No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan *Ijarah*.
 - a. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri;
 - b. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jasa pihak lain guna melakukan pekerjaan tertentu melalui akad *ijarah* dengan pembayaran upah (*ujrah/fee*);

- c. Bahwa kebutuhan akan *ijarah* kini dapat dilayani oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) melalui akad pembiayaan *ijarah*;
 - d. Bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *ijarah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.
2. No.44/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa
- a. Pembiayaan Multijasa hukumnya boleh (*jaiiz*) dengan menggunakan akad *jarah* atau *kafalah*;
 - b. Dalam hal LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijarah*;
 - c. Dalam hal LKS menggunakan akad *kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *kafalah*;
 - d. Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*;
 - e. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.
3. No.27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Ijarah Muntahiya Bi Tamlik*.
- a. Bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa;

- b. Bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai syariah;
- c. Bahwa oleh karena itu, Dewan Syariah Nasional (DSN) memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa-beli yang sesuai dengan syariah, yaitu akad *al-ijarah al muntahiya bi al-tamlik* atau *al-ijarah wa al iqtina'* untuk dijadikan pedoman.

G. Pengertian Ibadah Umroh Menurut Islam

1. Pengertian Ibadah Umroh

Umroh adalah suatu kegiatan ibadah yang disunnahkan bagi muslim yang mampu dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Al-Quran maupun sunnah Rasulullah SAW. Umroh hanya bisa dilaksanakan di area Masjidil Haram dengan melakukan beberapa rangkaian ibadah yang telah ditetapkan. Diawali dengan niat *ihram* dari *miqat*, *tawaf* di Ka'bah, *sa'i* diantara bukit *safa* dan *marwah*, diakhiri dengan *tahallul*. Umroh dapat dilakukan kapanpun, kecuali pada hari *Arafah* yaitu pada tanggal 10 *Dzulhijah* dan dihari-hari *tasyrik* pada tanggal 11 sampai 13 *Dzulhijah*.

2. Dasar Hukum Ibadah Umroh

Dasar hukum ibadah umroh telah dijelaskan dalam ayat suci Al-Quran sebagai berikut:

QS. Al-Baqarah:196

وَأَتِمُّوا الْحَجَّ وَالْعُمْرَةَ لِلَّهِ فَإِنْ أُخْصِرْتُمْ فَمَا اسْتَيْسَرَ مِنَ الْهَدْيِ وَلَا تَحْلِقُوا رُءُوسَكُمْ حَتَّىٰ يَبْلُغَ الْهَدْيُ مَحَلَّهُ فَمَنْ كَانَ مِنْكُمْ مَّرِيضًا أَوْ بِهِ أَذًى مِّن رَّأْسِهِ فَفِدْيَةٌ مِّن صِيَامٍ أَوْ صَدَقَةٍ أَوْ نُسُكٍ فَإِذَا أَمِنْتُمْ فَمِن تَمَنَعٍ بِالْعِمْرِقِ إِلَى الْحَجِّ فَمَا اسْتَيْسَرَ مِنَ الْهَدْيِ فَمَنْ لَّمْ يَجِدْ فَصِيَامٌ ثَلَاثَةَ أَيَّامٍ فِي الْحَجِّ وَسَبْعَةً إِذَا رَجَعْتُمْ تِلْكَ عَشْرَةٌ كَامِلَةٌ ذَلِكَ لِمَنْ لَّمْ يَكُنْ أَهْلَهُ حَاضِرِي الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿١٩٦﴾

Artinya: Dan sempurnakanlah ibadah haji dan 'umrah karena Allah. Jika kamu terkepung (terhalang oleh musuh atau karena sakit), maka (sembelihlah) korban yang mudah didapat, dan jangan kamu mencukur kepalamu, sebelum korban sampai di tempat penyembelihannya. Jika ada di antaramu yang sakit atau ada gangguan di kepalanya (lalu ia bercukur), maka wajiblah atasnya berfid-yah, yaitu: berpuasa atau bersedekah atau berkorban. Apabila kamu telah (merasa) aman, maka bagi siapa yang ingin mengerjakan 'umrah sebelum haji (di dalam bulan haji), (wajiblah ia menyembelih) korban yang mudah didapat. Tetapi jika ia tidak menemukan (binatang korban atau tidak mampu), maka wajib berpuasa tiga hari dalam masa haji dan tujuh hari (lagi) apabila kamu telah pulang kembali. Itulah sepuluh (hari)

yang sempurna. Demikian itu (kewajiban membayar fidyah) bagi orang-orang yang keluarganya tidak berada (di sekitar) Masjidil Haram (orang-orang yang bukan penduduk kota Mekah). Dan bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah sangat keras siksaan-Nya.

Dalam ayat ini Allah memerintahkan untuk menyempurnakan ibadah haji dan umrah. Ayat ini adalah untuk menyempurnakan amalan-amalan ibadah haji dan umrah setelah memulai pelaksanaannya. Maka setelah itu Allah berfirman: *fa in uhshirtum* (“jika kamu terkepung”) maksudnya jika kalian terhalang untuk sampai ke *Baitullah* dan terganggu dalam menyempurnakan ibadah haji dan umrah. Untuk itu, para ulama sepakat bahwa memulai ibadah haji dan umrah mengharuskan penyempurnaan keduanya, meskipun dikatakan umrah itu wajib atau dianjurkan, sebagaimana keduanya menjadi pendapat para ulama. Syu’bah, meriwayatkan, dari Amr bin Murrah dan dari Sufyan ats-Tsauri, mengenai ayat ini ia mengatakan, “Penyempurnaan haji dan umrah berarti anda mulai dari rumah berniat *ihram* hanya untuk menunaikan ibadah haji dan umrah serta membaca *talbiyah* dari *miqat*.”

3. Syarat, Rukun dan Wajib Umroh

a. Syarat Umroh

1) Beragama islam

- 2) *Baligh*
 - 3) Berakal sehat
 - 4) Merdeka (bukan budak)
 - 5) Mampu
- b. Rukun Umroh
- 1) Niat *ihram* dari *miqat*
 - 2) *Tawaf*
 - 3) *Sa'i*
 - 4) *Tahallul* (gunting rambut)
 - 5) Tertib
- c. Wajib Umroh
- 1) Niat *ihram* selama di *miqat*
 - 2) Meninggalkan larangan selama *ihram*
4. Tata Cara Melakukan Umroh
- a. *Ihram*

Ihram adalah pakaian wajib untuk memulai segala aktivitas saat umroh. Berpakaian *ihram* adalah memakai kain putih yang menutupi aurat ketika mengambil niat umroh di *miqot*. Untuk laki-laki tidak boleh menggunakan bahan yang berjahit dan juga penutup kepala. Untuk perempuan, boleh menggunakan mukena, namun tidak boleh menutupi telapak tangan dan juga wajah. Dianjurkan mandi *junub* dan memakai wangi-wangian sebelum mengenakan pakaian *ihram*.

b. *Tawaf*

Tawaf adalah hal yang wajib dilakukan oleh setiap orang yang mengerjakan ibadah umroh. Kegiatan *tawaf* adalah mengitari Ka'bah sebanyak 7 kali putaran. *Tawaf* dimulai dari *Hajar Aswad*, tepat disisi sebelah kanan terdapat lampu berwarna hijau sebagai batas tanda dimulainya *tawaf*. Setelah siap dengan wajah menghadap ke Ka'bah sambil melambaikan tangan lalu mengucapkan "Bismillah, Allahu Akbar"

Syarat sahnya *tawaf* adalah suci dari najis, hadas besar dan kecil, posisi Ka'bah ada disebelah kiri. Sepanjang *tawaf* memperbanyak zikir dan membaca doa (boleh doa apa saja sesuai keperluan dan kepentingan masing-masing). Setelah *tawaf* melakukan sholat sunnah dua rakaat dibelakang makam Nabi Ibrahim AS dan setelah itu dilanjutkan minum air zam-zam.

c. *Sa'i*

Sa'i termasuk dalam rukun umroh. *Sa'i* dilakukan berjalan diantara bukit *safa* dan *marwah* sebanyak 7 kali putaran. *Sa'i* merupakan napak tilas untuk mengetahui darimana sumber air zam-zam dimana dahulu ibu dari Nabi Ismail AS harus berlarian untuk mencari air bagi putranya, dan sampai sekarang air zam-zam tersebut terus mengalir dan tidak pernah kering walaupun setiap harinya ada jutaan jamaah umroh yang meminumnya. Berdasarkan riset air zam-zam merupakan mata air paling bagus yang ada di dunia.

d. *Tahallul*

Tahallul adalah mencukur atau memotong beberapa helai rambut, ini akan menjadi puncak akhir ibadah selama di tanah suci. Meskipun bisa memotong rambut sendiri, namun jamaah diharuskan meminta orang lain untuk memotongkannya. (boleh mencukur sebagian dan boleh mencukur semuanya)

e. Tertib

Jelas, semua rangkaian tersebut harus dilakukan dengan tertib, sesuai dengan urutan dan aturan yang berlaku, tidak boleh ditambah atau dikurangi.

5. Tahapan Melakukan Umroh

- a. Berangkat menuju *miqat*.
- b. Mandi kemudian berpakaian ihram di *miqat* (boleh juga dilakukan di pemondokkan sebelum berangkat *miqat*).
- c. Berpakaian *ihram* sambil sholat sunnah *ihram* 2 rakaat, dianjurkan dalam sholat sunnah *ihram* (setelah membaca al-fatihah) membaca surat al-kafirun pada rakaat pertama dan membaca surah al-Ikhlas pada rakaat kedua.
- d. Melafalzkkan niat umroh minimal membaca "*labbaikallahu umrotan*" atau yang lengkap membaca "*nawaitul 'umrota wa ahromtu bihaa lillahi ta'aalaa*".
- e. Selanjutnya seluruh jamaah menuju Mekkah dengan menempuh perjalanan sejauh 450 KM dengan berpakaian *ihrom* sambil

membaca talbiah sebanyak-banyaknya sepanjang perjalanan sampai masuk ke kota Mekkah.

- f. Sampai di pemondokkan menata barang bawaan dan jamaah tetap dengan berpakaian *ihram*.
 - g. Selanjutnya menuju Masjidil haram dengan tetap berpakaian *ihram* dan diusahakan masuk Masjidil haram melalui pintu *Baabussalam*. Melihat ka'bah dan melintas makam Nabi Ibrahim AS sambil berdo'a, kemudian langsung menuju rukun *Hajar Aswad*.
 - h. Melakukan *tawaf* / mengelilingi Ka'bah sebanyak 7 kali.
 - i. Melakukan *tawaf*, yaitu berjalan antara bukit *Safa* dan *Marwah* sebanyak 7 kali bolak-balik.
 - j. Setelah selesai melakukan *sa'i* yang berakhir di bukit *Marwah*, melakukan *Tahallul* / menggunting rambut minimal 3 helai rambut.
 - k. Setelah itu selesailah kegiatan umroh, dan jamaah dihalalkan / dibebaskan dari larangan selama melakukan *ihram*, boleh melepas pakaian *ihram* dan berganti dengan pakaian biasa.
6. Larangan Selama Melaksanakan *Ihram*
- a. Tidak boleh mencabut dan memotong rambut, menggaruk sampai kulit terkelupas, memotong kuku.
 - b. Tidak boleh memakai wangi-wangian / parfum.
 - c. Tidak boleh bertengkar.
 - d. Tidak boleh melakukan hubungan suami istri.
 - e. Tidak boleh bermesraan.

- f. Tidak boleh berkata kotor, perkataan yang tidak baik, bicara porno, jorok.
- g. Tidak boleh menikah atau menikahkan.
- h. Tidak boleh berburu binatang atau membantu berburu.
- i. Tidak boleh membunuh binatang, kecuali yang mengancam jiwa.
- j. Tidak boleh memotong atau mencabut tumbuhan dan segala hal yang mengganggu kehidupan makhluk di dunia ini.
- k. Tidak boleh berhias atau berdandan.
- l. Pria tidak boleh memakai penutup kepala, pakaian yang berjahit, memakai alas kaki yang menutup mata kaki.
- m. Wanita tidak boleh menutup wajah dan memakai sarung tangan yang dapat menutup telapak tangan.

7. Perbedaan Umroh dengan Haji

- a. Perbedaan dari segi pelaksanaan waktu dan tempat

Umroh bisa dilakukan setiap waktu atau kapan saja sesuai keinginan dan hanya dilakukan di Mekkah, sedangkan untuk melakukan haji antara tanggal 8 Dzulhijjah sampai 12 Dzulhijjah dan mengikuti beberapa ritual hingga keluar kota Mekkah.

- b. Perbedaan dari segi tata cara

1) Lempar *Jumrah*

Melempar jumrah harus dilakukan saat haji, dimana semua orang akan melempar batu ke tugu yang dahulu dilakukan Nabi Adam AS untuk mengusir setan. Kegiatan fisik ini memang bisa

diwakilkan dengan memberikan wewenang kepada seseorang, untuk mereka yang mempunyai fisik tidak memadai.

2) *Wukuf*

Hal utama yang menjadi syarat wajib haji adalah wukuf di padang arafah, dimana semua jamaah akan berada di luar tenda selama beberapa jam di tengah hari. Pada hari tersebut, semua jamaah akan melakukannya, baik itu dalam kondisi apapun, karena jika tidak dilakukan maka hajinya tidak akan sah.