

BAB II

KONSEP AKAD *IJARAH* DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. *Ijarah*

1. Pengertian *Ijarah*

Secara bahasa, *Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang memiliki arti *al-Iwadhu* (bermakna kompensasi). Secara terminology *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri.¹⁵

Menurut Zainuddin Bin Azis Al-Malibari Al-Fannani mengatakan bahwa *ijarah* menurut bahasa merupakan isim (nama) bagi sewaan.¹⁶ Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak kurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan atau berupa karya pribadi seperti pekerja.

Menurut syariat Islam, *ijarah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.¹⁷

¹⁵ Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani, 2001, Hlm. 117.

¹⁶ Zainuddin, *Fathul Mu'in*, alih bahasa oleh, Moch Anwar dkk, Bandung; Penerbit Sinar Baru Algensindo, 2014, cet. Ke-7 jilid 2, hlm. 933.

¹⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006, jilid 4, hlm. 203.

Ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama:

- a. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.
- b. Ulama Mazhab Syafi'i mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu.
- c. Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah mendefinisikannya sebagai pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Menurut Amir Syarifuddin *Ijarah* secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-‘ain* (sewa-menyewa). Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarat al-zimmah* (upah-mengupah) seperti upah menjahit pakaian.¹⁸

Menurut Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan dan Saipudin Shidiq menjelaskan bahwa *Al-ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam.

Pada dasarnya prinsip *Ijarah* sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Jika pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada *Ijarah* objek transaksinya adalah hak

¹⁸Putra, C. W. “Pelaksanaan Akad Ijarah gadai Emas Di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Arifin Ahmad Kota Pekanbaru Ditinjau Menurut Fiqh Muamalah”, Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2018, Hlm, 22.

guna (manfaat). Artinya, *Ijarah* memberi kesempatan kepada penyewa untuk mengambil pemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakat bersama. Akad *Ijarah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, meskipun pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli.

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar hukum yang digunakan untuk menjadi landasan diperbolehkan akad *ijarah* ada yang berasal dari ayat al-Quran, hadis Nabi, dan juga ijama' ulama.

Ada beberapa ayat al-Quran yang bisa digunakan sebagai dasar kebolehan akad

ijarah diantaranya adalah ayat 233 surat al-Baqarah

وَفِي أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا أَنْتُمْ بِالْمَعْرُ

Artinya : "... dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain,

Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut " (Q.S. Al-Baqarah: 233)¹⁹

dan juga ayat 26 surat al-Qashash. Allah SWT

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْ هَٰذَا خَيْرٌ مِّنْ اسْتَأْجِرَ (تَالْقَوِيَّ الْأَمِينُ

Artinya : " Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamuambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya." (QS.Al-Qashash:26)²⁰

وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ
وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَرْضِعْ لَهُ أَتِيمًا بِمَعْرُوفٍ ۚ وَ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْضِعْنَ لَهُنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ
أُخْرَىٰ ۚ

Artinya : "Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk

¹⁹Q.S. Al- Baqarah (2) : 233

²⁰ Q.S. Al-Qashash (28) : 26

menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istriistri yang sudah dithalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya” (Q.S At-Thalaaq:6)²¹

Ayat di atas menjelaskan tentang kebolehan memperkerjakan seseorang yang kuat dan dapat dipercaya dengan imbalan tertentu. Dan itulah adalah inti dari akad *Ijarah*. Dalam ayat tersebut juga disebutkan bahwa ketika kita memilih orang untuk bekerja dengan kita, maka ada dua sifat yang perlu menjadi pertimbangan, dua sifat tersebut adalah kuat dan dapat dipercaya. Hal ini karena, ketika kita memperkerjakan seseorang, maka kekuatan fisik dan kekuatan non fisik menjadi pertimbangan. Selain itu sifat dapat dipercaya juga harus dimiliki oleh seorang pekerja karena belum tentu orang yang memperkerjakan itu selalu mendampingi dan mengawasi setiap saat sehingga sifat amanah menjadi penting bagi seorang pekerja dalam menjalankan pekerjaan yang diembannya.²²

Selain ayat al-Quran, ada beberapa hadis yang berkaitan dengan akad *ijarah*. Diantara hadis tersebut adalah hadis yang berasal dari Abu Hurairah bersabda:

ثَلَاثَةٌ أَنَا حَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ : رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ عَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ نُوَّهُ وَلم يُعْطِ أَجْرَهُ (رواه متفق عليه) وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجْرِيًّا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ

Artinya: “Tiga golongan manusia yang menjadi musuhku dihari kiamat nanti, yaitu seseorang yang diberi kemudahan ia menghianatinya dan seseorang yang menjual sesuatu tetapi ia memakan harganya dan seseorang yang

²¹ Q.S. At-Thalaaq (65) : 6

²² Murtadho Ridwan, ‘*Al-Ijarah Al-Mutanaqishah Akad Alternatie untuk Pemberdayaan Tanah Wakaf*’. Equilibrium, 2015, hlm. 147

menyewa seseorang untuk dipekerjakan, ia memanfaatkannya tetapi belum membayar upahnya.²³

Hadis diatas menjelaskan betapa Rasulullah menghargai seseorang yang telah memberikan tenaganya untuk dimanfaatkan oleh orang lain, sehingga beliau mengecam orang yang memanfaatkan tenaga pekerja dan tidak memberinya upah, dengan ancaman menjadi salah satu musuh Rasulullah SAW di hari akhir kelak.

Fuqaha mengutip hadis Rasulullah SAW yang lain sebagai berikut:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: “Berikanlah upah (jasa) pada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka.”²⁴

Kaidah Fiqh

الأصل في الأشياء إلا بآفة حجة يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

Artinya : “Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”²⁵

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Ijarah merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi obyek manfaat transaksi. Dari segi ini, *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan. Misalnya menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, dan

²³ Abu Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Istanbul: Dar al-Sunnah, 1992, Jilid 3, hlm. 50.

²⁴ Ali bin Abi Bakar al-Haifamy, *Majma' az-Zawaid wa Manba' ual Fawaid*, Beirut: Dar al-Kutub al-Aroby, 1407H, Jilid 5, hlm. 98.

²⁵ Djazuli, H.A. *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Praktis*, Cet I, Jakarta: Kencana, 2006, hlm. 130

lain sebagainya. Kedua, ijarah yang mentransaksikan manfaat SDM (Sumber Daya Manusia) yang lazim disebut perburuhan²⁶

Oleh karena itu, transaksi *ijarah* dalam kedua bentuknya sebagai transaksi umum akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Adapun rukun dan syaratnya sebagai berikut:

a. Rukun *Ijarah*

Rukun dari ijarah sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka. Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi ijarah itu adalah:

- 1) Orang yang menggunakan jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang kemudian memberikan upah atas jasa tenaga atau sewa dari jasa benda yang digunakan, disebut pengguna jasa (*mūjir*).
- 2) Orang yang memberikan, baik dengan tenaganya atau dengan alat yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari tenaganya atau sewa dari benda yang dimilikinya, disebut pemberi jasa atau (*musta'jir*).
- 3) Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut (*ma'jur*)
- 4) Imbalan atau jasa yang diberikan disebut upah atau sewa (*ujrah*)

Menurut ulama mazhab Hanafi rukun *ijarah* hanya ada satu, yaitu ijab dan qabul. Sedangkan jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijarah* itu ada empat, sebagai berikut:

²⁶ Ghuffron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Konteksual*, Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 183.

a) *'Aqid* (orang yang akad)

'Aqid adalah orang yang melakukan perjanjian/transaksi, yaitu orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*).

b) *Sigat* akad

Sigat akad adalah pernyataan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau transaksi.²⁷

c) *Ujrah* (upah)

Ujrah adalah memberi imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah diperintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.²⁸

d) Manfaat

Manfaat dari sesuatu yang menjadi obyek transaksi ijarah haruslah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram.

Menurut pasal 251 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun *ijarah* adalah:²⁹

- a. Pihak yang menyewa
- b. Pihak yang menyewakan
- c. Benda yang diijarahkan; dan
- d. Akad.

²⁷ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 5.

²⁸ Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006, hlm. 43.

²⁹ Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 2008, hlm.70.

Sebagaimana akad yang telah tercantum dalam pasal 252 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tersebut bahwasanya shigat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas, namun juga dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat.

b. Syarat ijarah

Supaya transaksi ijarah itu bisa dianggap sah, maka ada beberapa syarat yang mengiringi beberapa rukun yang harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi:

1) *Aqid*

Kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk).

Jika salah satu pihak adalah orang gila atau anak kecil, akadnya dianggap tidak sah. Para penganut Mazhab Syafi'i dan Hambali menambah syarat lain, yaitu baligh. Jadi, menurut mereka, akad anak kecil meski sudah *tamyiz*, dinyatakan tidak sah jika belum baligh.

Berbeda dengan kedua Mazhab di atas, Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.

2) *Sigat aqad mu'jir dan musta'jir*

Syarat sah *sigat* akad dapat dilakukan dengan lafad atau ucapan dengan tujuan orang yang melakukan perjanjian atau transaksi dapat dimengerti. Berkaitan dengan hal tersebut umum dilakukan dalam semua akad, karena yang dijadikan pedoman dalam *ijab qabul* adalah

sesuatu yang dapat dipahami oleh dua orang yang melakukan akad sehingga tidak menimbulkan keraguan dan pertentangan.³⁰ Selain itu, ketentuan umum yang ada dan menjadi pedoman hukum apabila perkataan yang dinyatakan adalah sesuai dengan niat dan kehendak dalam hati yang dinamakan *sigat* yang dapat dilakukan dengan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan yang jelas tentang adanya *ijab qabul*. *Sigat* dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi.

3) *Ujrah* (upah)

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu: pertama, berupa harta tetap yang dapat diketahui. Kedua, tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijarah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.³¹ Upah (*ujrah*) dapat digolongkan menjadi 2, yaitu:

a) Upah yang telah disebutkan (*ajr al-musamma*), yaitu upah yang telah disebutkan pada awal transaksi, syaratnya adalah ketika disebutkan harus disertai adanya kerelaan (diterima oleh kedua belah pihak).

b) Upah yang sepadan (*ajr al-mili*) adalah upah yang sepadan dengan kerjanya serta sepadan dengan kondisi pekerjaannya. Maksudnya adalah harta yang dituntut sebagai kompensasi dalam suatu transaksi yang sejenis pada umumnya.³²

³⁰ Abdurrahman Al-Jarizi, *Al Fiqih 'ala al Madzhahibil Arba'ah jilid 4 terj. Moh Zuhri Dkk*, Semarang: Asy-Syifa', 1994, hlm. 174.

³¹ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Bandung; CV Pustaka Setia, 2001, hlm. 129.

³² Nurul Huda, *Ekonomi Makro Islam: Pendekatan Teoritis*, Jakarta; Kencana Prenada Media Group, 2008, hlm.230.

Mengenai syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah* telah diatur dalam pasal 257-260 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yakni: *Pertama*, untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. *Kedua*, akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. *Ketiga*, pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

Dengan demikian, jika rukun dan syaratnya terpenuhi, maka perjanjian akad *ijarah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum atas perjanjian yang sah, bahwasanya perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan *itikad* baik.

4. **Macam-Macam Ijarah**

Macam-macam *Ijarah* yang dilihat dari segi obyeknya dapat dibagi menjadi dua macam: yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan. Pertama, *Ijarah* yang bersifat manfaat misalnya: sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.

Menurut ulama Hanafiyah, ketentuan akad *ijarah* kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah, hukum *ijarah* sesuai dengan keberadaan manfaat. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *ijarah* tetap pada keberadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa seperti benda yang tampak.³³

Kedua, *ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan

³³ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, hlm. 131-132.

seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.

a. *Ijarah* khusus

Yaitu *ijarah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.

b. *Ijarah* musytarik

Yaitu *ijarah* yang dilakukan bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya, dibolehkan bekerjasama dengan orang lain³⁴ *Ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu.³⁵

- 1) *Ijarah 'Ayan*: dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda atau binatang dimana orang yang menyewakan mendapatkan imbalan dari penyewa.
- 2) *Ijarah Amal*: dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk jasa atau skill (kemampuan).

Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (*financial leasing with purchase option*) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan atau hibah ini merupakan terminologi baru yang tidak terdapat dikalangan para fuqaha klasik. Untuk mencari Definisinya kita harus mengurai kata yang terkandung di dalamnya (secara *etimologi*) selanjutnya baru kita dapat menyimpulkan definisi secara keseluruhan (secara *terminologi*). Asal susunan katanya, *ijarah al-*

³⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, hlm. 133-134.

³⁵ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Jakarta: PT Rinea Cipta, 1992, hlm. 426.

Muntahiya bit Tamlik memiliki susunan kata yang terdiri dari “*at-ta’jiir/ al-ijarah (sewa)*” dan “*at-tamliik (kepemilikan)*”.

At-ta’jiir menurut bahasa; diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun *alijarah*: nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *al-ijarah* dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas pula.³⁶

Sedangkan *at-tamliik* secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa, dan *at-tamliik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti terhadap nilai barang maka bisa disebut dengan akad jual beli. Apabila kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti atas manfaat tersebut maka bisa disebut dengan persewaan. Adapun menurut Hasbi Ramli, *Ijarah muntahiyah bittamlik* adalah “*Akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa*”.³⁷

Sementara itu undang-undang yang ada di Indonesia memberikan definisi *Ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai berikut: Pengertian akad pembiayaan

³⁶ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah : dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Inzani, 2001, hlm. 117.

³⁷ Hasbi Ramli, *Teori Dasar Akutansi Syariah*, Jakarta : Renaisan, 2005, hlm. 63.

Ijarah Muntahiya Bittamlik berdasarkan undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Meski demikian bukan berarti UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menyinggung sama sekali akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang berbunyi: “Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *Ijarah* dan/atau sewa belidalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”.³⁸

Klausula pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menguraikan secara tegas pengertian dari akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Di sana hanya dijelaskan bahwa akad sewa beli dapat dikatakan sebagai *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Bahkan di dalam poin tersebut undang-undang memberikan isyarat boleh adanya akad lain asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Tafsir tersebut dapat kita maknai dari klausula yang menyatakan “.....atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”; pengertian akad pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia.

Berdasarkan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/ BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa

³⁸ Undang-Undang Republik Indonesia tentang *Perbankan Syariah* Nomor 21 Tahun 2008, Yogyakarta : Pustaka Mahardika, 2011, hlm. 14-16.

suatu barang antara *lessor/muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.³⁹

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPBS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

Menurut ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/ DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai⁴⁰ ; Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa ;⁴¹ Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi *Ijarah*). Berdasarkan Buku

³⁹ *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia*, 2006, hlm. 21.

⁴⁰ Wangsa Widjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012, hlm. 268-269.

⁴¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*.

Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan

Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.⁴²

Berdasarkan pengertian akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* baik oleh para tokoh dan Undang-Undang yang berlaku maka dapat disimpulkan bahwa: *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa; Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku; Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir; Resiko yang dihadapi oleh bank syariah

⁴² Wangsa Widjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, hlm. 269-270.

apabila menggunakan akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang bertentangan dengan hukum serta prinsip-prinsip syariah maka yang terjadi adalah berlakunya azas hukum *batal demi hukum*.

Fatwa DSN MUI Fatwa DSN 09/DSN-MUI/IV/2000: Pembiayaan *Ijarah*

Pertama: Rukun dan Syarat *Ijarah*:

- a. Sighat *Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa.
- c. Obyek akad *Ijarah*, yaitu: manfaat barang dan sewa; atau manfaat jasa dan upah.

Kedua: Ketentuan Objek *Ijarah* :

- a. Obyek *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 syari'ah.
- 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 LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (tsaman) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*.
- h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- i. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*:

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

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan

melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah⁴³

B. Onlineshop

1. Pengertian OnlineShop

OnlineShop atau yang dikenal dengan jual beli online di artikan sebagai jual beli barang dan jasa melalui media elektronik, khususnya melalui internet atau secara online. Salah satu contoh adalah penjualan produk secara online melalui internet seperti yang dilakukan oleh bukalapak.com, berniaga.com, tokobagus.com, lazada.com, kaskus, olx.com, dan lain-lain.

Jual beli via internet yaitu” (sebuah akad jual beli yang dilakukan dengan menggunakan sarana eletronik (internet) baik berupa barang maupun berupa jasa)”. Atau jual beli via internet adalah “akad yang disepakati dengan menentukan ciri-ciri tertentu dengan membayar harganya terlebih dahulu sedangkan barangnya diserahkan kemudian.”⁴⁴

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli via internet adalah jual beli yang terjadi dimedia elektronik, yang mana transaksi jual beli tidak mengharuskan penjual dan pembeli bertemu secara langsung atau saling menatap muka secara langsung, dengan menentukan ciri-ciri, jenis barang, sedangkan untuk harga nya dibayar terlebih dahulu baru diserahkan barangnya. Sedangkan karakteristik bisnis online, yaitu:

- a. Terjadinya transaksi antara dua belah pihak;
- b. Adanya pertukaran barang, jasa, atau informasi;

⁴³ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/VI/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

⁴⁴ Purnomo, W.A, *Konsumen dan Transaksi E-Commerce*, Jakarta: Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, 2000, hlm. 4.

- c. Internet merupakan media utama dalam proses atau mekanisme akad tersebut.

Menurut karakteristik di atas, bisa di lihat bahwa yang membedakan bisnis *online* dengan bisnis offline yaitu proses transaksi (akad) dan media utama dalam proses tersebut. Akad merupakan unsur penting dalam suatu bisnis.

Alur Jual Beli *Online* Skema dasar dari bisnis *online* adalah:

- 1) Terjadinya transaksi antar dua pihak.
- 2) Adanya pertukaran barang, jasa maupun informasi.
- 3) Internet adalah media utama dalam proses jual beli (ijab-qabul).⁴⁵

2. Kelebihan dan Kekurangan

Adapun keuntungan yang di dapat oleh konsumen antara lain :

- a. Pembeli tidak perlu mendatangi toko untuk mendapatkan barang, cukup terkoneksi dengan Internet, pilih barang dan selanjutnya melakukan pemesanan barang, dan barang akan di antar kerumah.
- b. Menghemat waktu dan biaya transportasi berbelanja, karena semua barang belanjaan bisa dipesan melalui perantara media internet khususnya situs yang menjual belikan barang apa yang ingin di beli.
- c. Pilihan yang ditawarkan sangat beragam, sehingga sebelum melakukan pemesanan kita dapat membandingkan semua produk dan harga yang ditawarkan oleh perusahaan.
- d. Dengan perantara via internet pembeli dapat membeli barang di Negara lain secara *online*.

⁴⁵ Purnomo, W.A, *Konsumen dan Transaksi E-Commerce*, Jakarta: Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, 2000, hlm. 4.

- e. Harga yang ditawarkan sangat komfertif, karena tingkat persaingan dari pelaku usaha melalui media internet sehingga mereka bersaing untuk menarik perhatian dengan cara menawarkan harga serendah-rendahnya.⁴⁶

Adapun yang didapat penjual dan pembeli, kerugiannya adalah sebagai berikut:

1. Produk tidak dapat dicoba.

Jual beli via internet produk yang ditawarkan adalah bermacam-macam dan beragam, dan semua produk tersebut tidak dapat dicoba, bila pembeli mencari pakaian , terutama pakaian atau yang lain maka pembeli tidak bisa mencoba. Sesungguhnya pengecer online menyediakan ukuran. Pembeli harus memberikan pertimbangan terhadap ukuran yang tercantum di toko berbasis web Tidak dapat berisi kain , tingkat kehalusan dan sebagainya.

2. Standar dari barang tidak sesuai

Salah satu kerugian yang di dapat pembeli dalam jual beli via internet adalah barang tidak sama dengan aslinya, di situs toko berbasis web yang ditampilkan adalah foto atau gambar barang yang di tawarkan. Kesamaan dari barang foto atau gambar yang kita lihat di sekitar monitor tidak bisa seratus persen persis sama. Mungkin yang mirip dengan barang awal hanya 75 sembilan puluh persen saja. Sudah sekitar pengaruh dari pencahayaan dan memantau pembeli komputer.

3. Pengiriman mahal.

⁴⁶ Sunarto, Andi, *Seluk Beluk Ecommerce*, Yogyakarta: Gaya Ilmu, 2009, hlm. 9.

Jual beli via internet yang terjadi melalui media elektronik yang berjauhan tentunya produk yang dibeli tidak selalu langsung kita dapat mengambil. Pemilik toko *online* masih memerlukan jasa pengiriman, dan yang menentukan pengiriman produk yang memiliki barangbarang tersebut pengiriman jasa JNE, TIKI, Pos Indonesia, dan sebagainya.

4. Risiko penipuan

Dalam jual beli via internet, toko berbasis web memang rentan akan penipuan. Pastikan belanja di website online yang dapat diandalkan. Bahayanya uang akan diteruskan ke penjual meskipun produk tidak dikirim dan tidak pernah dikirimkan selamanya.⁴⁷

⁴⁷ Sofie, Yusuf, *Pelaku Usaha Konsumen dan Tindak Pidana Korporasi*, Jakarta: Galia Ilmu, 2002, hlm.76.