



## ANALISIS KONTRAK IJARAH

Oleh

**Puji Kurniawan**

Dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan

email : pujikurniawan@iain-padangsidempuan.ac.id

### Abstrac

*Humans are social creatures who need each other to socialize or to fulfill their needs, such as primary, secondary and tertiary needs. In this life there are 2 (two) groups of people, namely groups of people who are overfunded and those who are underfunded. Therefore, banks and non-bank financial institutions have emerged as intermediaries between the 2 (two) groups of the people so that the balance can occur in meeting the needs of each life. In Indonesia, there are many conventional and sharia bank and non-bank financial institutions that provide financing services to meet human needs. The fundamental difference between conventional and Islamic financial institutions is the use of the interest system which is usury in conventional financial institutions and the use of profit sharing systems in Islamic financial institutions.*

**Kata Kunci;** Analisis, Kontrak, dan Ijarah.

### A. Pendahuluan

Sebagai masyarakat Islam yang menganut ajaran Allah SWT, haruslah kita mentaati perintahnya dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam bermuamalah. Masyarakat yang membutuhkan dana bisa menggunakan jasa pembiayaan yang telah disediakan oleh lembaga keuangan syariah, salah satunya adalah pembiayaan ijarah yang merupakan akad untuk menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syari'at islam.

Pembiayaan ijarah ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan Ijarah juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan Ijarah mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syariah lainnya. Keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada lembaga keuangan syariah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan Ijarah lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti Mudharabah dan Musyarakah.



Berdasarkan pemaparan di atas, pemakalah akan membahas analisis kontrak perjanjian pembiayaan sewa manfaat akad *Ijarah* Nomor: 10699/IJR/IX/2012 dengan Persetujuan Pembiayaan Nomor: 0688/Pers/IJR/IX/2012.

## B. Pengertian *Ijarah*

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al ajru* yang berarti *Al 'Iwadhu* atau berarti ganti, dalam pengertian *syara'* *Al Ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>1</sup> Sedangkan dalam konteks KUHPdata *al Ijarah* disebut sebagai sewa menyewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan menyewakan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya berupa kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.<sup>2</sup> Dengan demikian unsur esensial dari sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPdata adalah kenikmatan/manfaat, uang, sewa, dan jangka waktu.<sup>3</sup>

*Akad Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek yang disewakan. Dalam menyalurkan pembiayaan *Ijarah*, Undang-undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan yang dimaksud dengan akad *Ijarah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>4</sup>

Dari definisi di atas menurut hemat penulis bahwa akad *Ijarah* adalah merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. Dalam *Ijarah* apabila objeknya berupa benda disebut sewa menyewa, sedangkan jika objeknya berupa manfaat perbuatan disebut upah mengupah. Timbulnya *Ijarah* disebabkan adanya kebutuhan akan manfaat barang atau jasa yang tidak mungkin diperoleh melalui kepemilikan.<sup>5</sup>

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan “Mu’ajjir”, sedangkan orang yang menyewa disebut dengan “Musta’jir”, benda yang disewakan diistilahkan dengan “Ma’jur” dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “ujrah”.

## C. Dasar Hukum



Untuk dapat memanfaatkan objek tertentu tidak harus disertai dengan pemindahan hak kepemilikan. Pemanfaatan suatu objek tertentu tanpa disertai adanya pemindahan hak kepemilikan disebut dengan *ijarah*.<sup>6</sup> Landasan hukum *Ijarah* dapat dirujuk pada fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarah*.<sup>7</sup> Adapun dasar hukum mengenai sewa menyewa (*Ijarah*) dalam hukum islam terdapat di dalam surah Al-baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ  
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya :

“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.

Sedangkan landasan sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhammad SAW telah bersabda: “Berebakamlah kamu, lalu berikanlah olehmu upah kepada tukang bekam itu. Hadis yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan An Nasa’I dari Abi Waqqash r.a berkata: “dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”.

Dengan demikian menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya tidak sah. Termasuk pula menyewakan sapi atau domba untuk diambil susunya. Hal ini logis mengingat obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang, bukan kepemilikan atas suatu barang. Yang lebih pas dalam kontek ini hendaknya dengan menggunakan perjanjian jual beli.<sup>8</sup>

#### D. Rukun dan Syarat *Ijarah* (Sewa Menyewa)

Secara yuridis agar perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Syafi’i dan Imam Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (baligh). Perjanjian sewa menyewa



yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk.<sup>9</sup> Adapun syarat-syarat *Ijarah* yaitu:<sup>10</sup>

1. Para pihak yang berakad harus rela melakukan akat tersebut, tanpa merasa adanya paksaan dari pihak lain. Maka, apabila seseorang dipaksa untuk melakukan akad, dianggap tidak sah.
2. Kedua belah pihak harus mengetahui secara jelas tentang manfaat yang diakadkan guna menghindari pertentangan atau salah paham, dengan cara melihat benda yang akan disewakan atau jasa yang akan dikerjakan, serta mengetahui masa mengerjakannya.

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.
2. Obyek yang diperjanjikan harus jelas dan obyek tersebut milik orang yang menyewakan.
3. Obyek sewa menyewa tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya (kegunaan)
4. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan.
5. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama (barang tersebut halal).
6. Harus ada kejelasan mengenai berapa lama barang tersebut disewakan dan berapa harga sewa atas barang tersebut.

### E. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Adapun yang menjadi hak dan kewajiban dalam *Ijarah* adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

| No | Pihak Menyewakan ( <i>mu'jir</i> )   | Pihak Penyewa ( <i>musta'jir</i> )   |
|----|--|--|
| 1. | Menerima pembayaran harga sewa atau upah sesuai dengan yang disepakati dalam <i>ijarah</i> . | Memanfaatkan barang dan atau jasa sesuai yang disepakati dalam <i>ijarah</i> . |
| 2. | Menyediakan barang atau jasa   | Membayar harga sewa atau upah  |



|    |   |   |
|----|---|---|
|    | yang disewakan.   | sesuai yang disepakati dalam <i>Ijarah</i>  |
| 3. | Menanggung pembiayaan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.   | Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai yang disepakati dalam <i>Ijarah</i> .   |
| 4. | Menjamin apabila terdapat cacat pada barang yang disewa.  | Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak material) sesuai yang disepakati dalam <i>Ijarah</i> .   |
| 5. | Bertanggungjawab atas kerusakan barang yang disewakan yang bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa dalam penggunaan.                      | Bertanggungjawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh pelanggaran/kelalaian penyewa.   |
| 6. | Menyatakan secara tertulis bahwa <i>mu'jir</i> menyerahkan penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa yang disewakan (pernyataan ijab). | Menyatakan secara tertulis bahwa <i>musta'jir</i> menerima hak penggunaan atau pemanfaatan atas suatu barang dan atau memberikan jasa yang dimiliki <i>mu'jir</i> (pernyataan qabul). |

## F. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fasakh*), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagaimana kita ketahui, bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan.

Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asalkan benda yang menjadi obyek sewa menyewa tetap ada. Kedudukan salah satu



pihak yang meninggal akan digantikan oleh ahli warisnya. Berikut ini hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa:<sup>13</sup>

1. Terjadinya kerusakan terhadap barang yang disewakan akibat kelalaian pihak penyewa.
2. Barang yang disewakan musnah. Misalnya yang menjadi obyek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.
3. Rusaknya barang yang diupahkan.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.
5. Adanya uzur, adapun yang dimaksud dengan *uzur* disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagai mestinya.

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa menimbulkan kewajiban bagi para pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
2. Apabila obyek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong.
3. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

### G. Ketentuan Obyek Ijarah

Legalitas syariah dari produk pembiayaan *Ijarah* dirujuk pada fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarah*, serta PBI No. 7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya dan PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah berikut perubahannya dengan PBI No. 10/16/PBI/2008.<sup>14</sup> Dalam fatwa tersebut, DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarah* menjelaskan ketentuan obyek *Ijarah*:<sup>15</sup>

1. Obyek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.



2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *Jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Selain itu, fatwa ini juga menjelaskan kewajiban LKS dan Nasabah dalam pembiayaan *Ijarah*:<sup>16</sup>

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - c) Menjamin apabila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban Nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
  - a) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
  - c) 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.

## H. Analisis Kontrak

*Ijarah* sebagai suatu akad sewa-menyewa yang dapat diimplementasikan oleh bank syariah sebagai salah satu produk penyaluran dana kepada masyarakat. Adapun objek penelitian yang akan di analisis disini yaitu perjanjian pembiayaan sewa manfaat dengan akad *Ijarah* Nomor: 10669/IJR/IX/2012 dengan Surat Keputusan Nomor: 0668/Pers/IJR/IX/2012



Tanggal 27 September 2012 dalam hal ini penyewaan tempat usaha dengan akad ijarah. Dalam penjelasan Pasal 19 huruf f undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, akad *Ijarah* didefinisikan sebagai akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>17</sup>

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPBs tertanggal 17 Maret 2008, bahwa dalam kegiatan penyaluran dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad *Ijarah* berlaku persyaratan sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Bank bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang memunyai hak penguasaan atas obyek sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan obyek sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan.
2. Barang dalam transaksi *Ijarah* adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewanya.
3. Bank wajib menjelaskan kepada Nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar *Ijarah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
4. Bank wajib melakukan analisis atas rencana pembiayaan atas dasar *Ijarah* kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).
5. Obyek sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya.
6. Bank sebagai pihak yang menyediakan obyek sewa, wajib menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas obyek sewa serta ketetapan waktu penyediaan obyek sewa sesuai kesepakatan.
7. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan obyek sewa yang dipesan oleh nasabah.
8. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Ijarah*.
9. Pembayaran sewa dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus.
10. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.



11. Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan obyek sewa dan menanggung biaya pemeliharaan obyek sewa sesuai dengan kesepakatan dimana uraian biaya pemeliharaan yang bersifat material dan struktural harus dituangkan dalam Akad.
12. Bank tidak dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan obyek sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) di atas, Akad Perjanjian Pembiayaan Sewa Manfaat Akad Ijarah telah memenuhi Kriteria atau memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh SEBI No. 10/14/DPbs tertanggal 17 Maret 2008. Namun, ada beberapa klausul bank yang memberatkan nasabah. Seperti Pasal 10 dan 14 mengenai pernyataan dan pengakuan nasabah. Sedangkan untuk pihak bank sendiri mengenai kewajiban-kewajiban bank dalam isi perjanjian tersebut tidak disertakan.

Selain itu, mengenai pembiayaan yang dibebankan oleh bank kepada nasabah seperti biaya notaris (pasal 3), mengingat kepentingan tersebut bukan hanya menjadi kepentingan pihak nasabah saja akan tetapi perjanjian tersebut juga menjadi kepentingan bersama. Seharusnya biaya pengurusan dan kebutuhan untuk terlaksananya perjanjian itu harus ditanggung bersama, tidak hanya membebankannya pada salah satu pihak saja (nasabah). Padahal dalam ayat sebelumnya nasabah telah dibebani biaya administrasi dan biaya lainnya.

Perjanjian pembiayaan sewa Manfaat ini dilaksanakan pada 27 september 2012 dengan jangka waktu 36 bulan dihitung dari tanggal akad ini ditandatangani. Dalam masa penyewaan ini, nasabah mengikatkan diri dengan menyerahkan barang sebagai jaminan atas penyewaan tersebut. Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah tidak menyatakan adanya jaminan terhadap pembiayaan berdasarkan akad tersebut. Namun, karena penyaluran dana oleh bank syariah berdasarkan akad tersebut (*Ijarah*), maka bank syariah wajib berpedoman kepada ketentuan Pasal 23 UU Perbankan Syariah.<sup>19</sup>

Dalam pasal 23 tersebut ditegaskan bahwa bank wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan, dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam pembiayaan *Ijarah*, berdasarkan ketentuan Pasal 23 UU Perbankan Syariah tentang kelayakan Penyaluran Dana, adanya jaminan tambahan pada dasarnya diwajibkan.

Dalam pembiayaan *Ijarah*, barang yang disewa oleh nasabah bukan milik nasabah, karena itu secara yuridis nasabah tidak bisa menjadikan objek sewa tersebut sebagai jaminan. Adapun fatwa DSN tentang *Ijarah* menyebutkan bahwa kewajiban LKS (bank Syariah) adalah menyediakan barang yang disewakan. Berdasarkan fatwa tersebut bahwa bank tidak



perlu memiliki objek sewa. Karena itu, apabila objek sewa tersebut milik pihak ketiga dan bukan milik Negara/Pemda, maka objek sewa dimungkinkan menjadi jaminan atas pembiayaan *Ijarah* atau jaminan pihak ketiga.

Mengenai risiko, kewajiban yang berasal dari kepemilikan akan ditanggung oleh pihak yang menyewakan. Akan tetapi kewajiban yang berasal dari penggunaan barang akan ditanggung oleh pihak penyewa. Properti yang disewakan dalam hal ini tempat usaha berdasarkan perjanjian pembiayaan di atas akan tetap menjadi risiko pihak yang menyewakan selama periode penyewaan berkenaan dengan kerugian atau kerusakan yang disebabkan oleh faktor-faktor di luar kendali pihak penyewa akan ditanggung oleh pihak yang menyewakan. Begitu juga sebaliknya apabila kerusakan tersebut karena kelalaian penyewa (*Nasabah*), maka pihak penyewa berkewajiban untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan tersebut.<sup>20</sup>

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga *intermediary* dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah tersebut, bank syariah menanggung risiko pembiayaan. Sebagaimana hal tersebut dijelaskan kembali dalam Pasal 37 ayat (1) UU Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau keamacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah dan UUS. Mengingat bahwa penyaluran dana yang dimaksud bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada bank syariah dan UUS, risiko yang dihadapi dapat berpengaruh pada keamanan dana masyarakat tersebut.

Risiko bagi bank syariah dalam pemberian fasilitas pembiayaan adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan dan juga terdapat risiko bertambah besarnya biaya yang dikeluarkan oleh bank dan bertambahnya waktu untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>21</sup>

Berdasarkan pasal 18 ayat 1 apabila *Nasabah* tidak atau dengan sengaja menunda pembayaran sewa maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 20.000,-00. Dari denda atas keterlambatan tersebut akan diperuntukan sebagai dana sosial (*infaq* dan *shadaqah*). Pada ayat (3) bank akan mengenakan *ta'wid* yang diakibatkan oleh kelalaian *Nasabah* dalam membayar kewajibannya.

Pada dasarnya ketentuan mengenai keterlambatan pembayaran dalam akad *Ijarah* masih diperdebatkan dalam kalangan ulama. Ada yang membolehkan pengenaan biaya ganti rugi bagi si penyewa yang melakukan keterlambatan pembayaran, dan ada pula yang mengharamkannya karena alasan *Riba* dan *Gharar*. Pendapat lain mengatakan, untuk



menghindari riba dan gharar maka sebaiknya denda tersebut diberikan dalam bentuk bantuan dana sosial ke lembaga-lembaga sosial. Namun Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan fatwa mengenai hal tersebut, Fatwa DSN 43/DSN-MUI/VIII/2004 mengenai Ganti Rugi (Ta'widh) sebagai berikut:<sup>22</sup>

Pertama: Ketentuan Umum

1. Ganti rugi (ta'widh) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.
2. Kerugian yang dapat dikenakan ta'widh sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
3. Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yg seharusnya dibayarkan.
4. Besar ganti rugi (ta'widh) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (real loss) yang pasti dialami (fixed cost) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss) karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss atau al-furshah al-dha-i'ah).
5. Ganti rugi (ta'widh) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (dain), seperti salam, istishna' serta murabahah dan ijarah.
6. Dalam akad Mudharabah dan Musyarakah, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh shahibul mal atau salah satu pihak dalam musyarakah apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

Kedua: Ketentuan Khusus

1. Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.
2. Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak.
3. Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad.
4. Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

## I. Penutup



Akad *Ijarah* adalah merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. Timbulnya *Ijarah* disebabkan adanya kebutuhan akan manfaat barang atau jasa yang tidak mungkin diperoleh melalui kepemilikan. Legalitas syariah dari produk pembiayaan *Ijarah* dirujuk pada fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarah*. Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPbs tertanggal 17 Maret 2008, Perjanjian Pembiayaan Sewa Manfaat Akad *Ijarah* telah memenuhi Kriteria atau memenuhi persyaratan yang telah Namun, ada beberapa klausul bank yang memberatkan nasabah.

Mengenai risiko, kewajiban yang berasal dari kepemilikan akan ditanggung oleh pihak yang menyewakan. Akan tetapi kewajiban yang berasal dari penggunaan barang akan ditanggung oleh pihak penyewa. Risiko bagi bank syariah adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan terdapat risiko bertambah besarnya biaya yang dikeluarkan oleh bank dan bertambahnya waktu untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan pasal 18 ayat 1 apabila Nasabah tidak atau dengan sengaja menunda pembayaran sewa maka akan dikenakan denda. Pada dasarnya ketentuan mengenai keterlambatan pembayaran dalam akad *Ijarah* masih diperdebatkan dalam kalangan ulama. Ada yang membolehkan pengenaan biaya ganti rugi bagi si penyewa yang melakukan keterlambatan pembayaran, dan ada pula yang mengharamkannya karena alasan Riba dan Gharar. Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan fatwa mengenai hal tersebut, Fatwa DSN 43/DSN-MUI/VIII/2004.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, cet. 1. 2010. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press
- \_\_\_\_\_, Cet. 1. 2007. *Payung Hukum Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press
- \_\_\_\_\_, Cet. 2. 2009. *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press
- Ahmad Dahlan, Cet. 1. 2012. *Bank Syariah: Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta: Teras
- Burhanuddin, S. cet. 1. 2009. *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta: BPFE
- Chairuman Pasaribu & Suwardi K. Lubis, cet. 3. 2004. *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika
- Hafidz Aburrahman, Cet. 1. 2012. *Menggugat Bank Syariah: Kritik atas Fatwa Produk Perbankan Syariah*, Bogor: Al-Azhar Press
- Muhammad Ayyub, 2009. *Understanding Islamic Finance* diterjemahkan oleh Aditya Wisnu Pribadi, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Sayid Sabiq, Jilid. 13. 1997. *Fiqh Sunnah*, Bandung: Al-Ma'arif



- Subekti dan Tjitrosudibio. 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita
- Wangsawidjaja, Cet. 1. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: IKAPI
- Zubairi Hasan, 2009. *Undang-undang Perbankan Syariah: Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Gunawan, Hendra., *Potret Perjalanan Hukum Islam di Indonesia*, Jurnal Al-Maqasid; Jurnal Ilmu Kesyarifan dan Keperdataan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan, Vol. 4 No. 1. Edisi Januari-Juli 2018.
- <http://nugashare.blogspot.com/2013/09/definisi-konsep-ketentuan-prinsip-dari.html#.VWWMC1cbBo9>

---

**End Note :**

- <sup>1</sup> Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jilid 13. Bandung: Al-Ma'arif, 1997), hlm. 15
- <sup>2</sup> Pasal 1548 KUHPperdata
- <sup>3</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Cet. 1. Yogyakarta: UGM Press, 2010), hlm. 70
- <sup>4</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Cet. 1. Jakarta: IKAPI, 2012), hlm. 213
- <sup>5</sup> Burhanuddin, S. *Hukum Kontrak Syariah*, (cet. 1. Yogyakarta: BPFE, 2009) hlm. 94
- <sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 94-95
- <sup>7</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah: Teoritik, Praktik, Kritik*, (cet. 1. Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 181
- <sup>8</sup> Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Cet. 1. Yogyakarta: UGM Press, 2010), hlm 71
- <sup>9</sup> Chairuman Pasaribu & Suwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2004). hlm. 53
- <sup>10</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Cet. 1. Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 81
- <sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 54-55
- <sup>12</sup> Burhanuddin, S. *Hukum Kontrak Syariah*, (cet. 1. Yogyakarta: BPFE, 2009) hlm. 100
- <sup>13</sup> Chairuman Pasaribu & Suwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2004). hlm. 57
- <sup>14</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Cet. 1. Jakarta: IKAPI, 2012), hlm. 217
- <sup>15</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah*. (cet. 1. Yogyakarta: UII Press, 2007), hlm. 101
- <sup>16</sup> Hafidz Aburrahman, *Menggugat Bank Syariah: Kritik atas Fatwa Produk Perbankan Syariah*, (Cet. 1. Bogor: Al-Azhar Press, 2012), hlm. 83
- <sup>17</sup> Zubairi Hasan, *Undang-undang Perbankan Syariah: Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2009), hlm. 270
- <sup>18</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Cet. 2. Yogyakarta: UGM Press, 2009), hlm. 126-128
- <sup>19</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Cet. 1. Jakarta: IKAPI, 2012), hlm. 214
- <sup>20</sup> Muhammad Ayyub, *Understanding Islamic Finance* diterjemahkan oleh Aditya Wisnu Pribadi, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm. 438
- <sup>21</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Cet. 1. Jakarta: IKAPI, 2012), hlm. 89
- <sup>22</sup> <http://nugashare.blogspot.com/2013/09/definisi-konsep-ketentuan-prinsip-dari.html#.VWWMC1cbBo9>