

AKAD BAY', IJARAH DAN WADI'AH PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES)

Bagus Ahmadi

*Sekolah Tinggi Agama Islam Diponegoro STAI) Tulungagung
ahmad_bagus@yahoo.com*

Abstrak

Kompilasi hukum ekonomi syariah ini menjadi sesuatu yang mendesak karena mayoritas penduduk Indonesia menganut agama Islam yang tentunya sangat membutuhkan dasar hukum bagi setiap kegiatan ekonomi yang dilakukannya. Upaya Mahkamah Agung melahirkan KHES ini layak diapresiasi, direspons dan disambut dengan gembira. Salah satu bentuk apresiasi dan respons konstruktif yang dapat diberikan adalah melakukan telaah kritis terhadap materi yang ada di dalam KHES tersebut, khususnya pada buku II tentang subjek akad yang merupakan “roh” dari KHES. Akad merupakan sesuatu yang sangat menentukan keberlangsungan suatu transaksi. Akad dalam transaksi di lembaga keuangan membedakan antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional. Sebab akad yang diterapkan di perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah non bank lainnya, memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi sebab akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam transaksi dengan menggunakan akad bay' dan ijarah merupakan transaksi yang paling banyak dilakukan orang dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, tidak akan berlalu sehari pun kehidupan ini tanpa transaksi bay' dan ijarah. Adapun akad wadi'ah banyak digunakan dalam penghimpunan dana di perbankan syariah, baik dalam tabungan maupun giro.

[The compilation of syariah economy law becomes urgent for majority of

Indonesian embrace Islam and they need a basic law which regulates their economy activity. An effort taken by the supreme court to establish the compilation of syariah economy law needs to be appreciated and responded. One of the forms of giving appreciation and constructive respond is giving any critics toward materials stated in the compilation of syariah economy law, especially those stated in book II about the subject of contract as the soul of the compilation of syariah economy law. A contract is an importing thing determining the continuity of a transaction. A contract of a transaction in a monetary institution differs between institution of syariah monetary and conventional monetary institution, because the contract applied in the syariah banking and other syariah non banking institution has both wordly and eschalatological matters. The reason is that the contract is done based on law of Islamic transaction of bay' and ijarah. These transactions are most frequently used by people in doing daily transaction. Meanwhile, transaction of wadi'ah is mostly used in collecting donation in syariah banking both as deposit and clearing account.]

Kata kunci: *KHES, Akad, Ijarah, Wadi'ah*

Pendahuluan

Geliat ekonomi syariah di Indonesia mendapatkan momentumnya dengan berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (BMI) pada tahun 1991 yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Republik Indonesia. Bank ini memulai kegiatannya pada tanggal 1 Mei 1992¹ dan sekaligus menjadi pioner bagi berdirinya bank-bank dan lembaga keuangan syariah di Indonesia, walaupun pada tahun 1988 telah berdiri Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Berkah Amal Sejahtera di Bandung,² bahkan pada tahun 1980 telah muncul uji

¹ Moh. Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah* (Semarang: Wicaksana, 2002), h. 39. Lihat juga Ega Hegarini, "Bank Syariah: Sejarah Berdirinya Bank Muamalat" dalam <http://indonesia.gunadarma.ac.id/>, diakses tanggal 31 Maret 2011.

² Bank Indonesia, *Konsep Dasar Perbankan Syariah* (Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, t.t.), h. 55.

coba BMT Salman dan Koperasi Ridho Gusti di Bandung.³

Sementara itu, dalam ranah hukum, dengan diterbitkannya UU No 3 tahun 2006 yang merupakan perubahan dan penambahan dari UU No 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang termaktub dalam Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2006 Nomor 4611⁴ yang memberikan kewenangan kepada Pengadilan Agama (PA) untuk menangani sengketa-sengketa terkait ekonomi syariah⁵ semakin melengkapi eksistensi aspek hukum ekonomi syariah.

Namun, kewenangan Pengadilan Agama untuk menangani sengketa-sengketa terkait ekonomi syariah itu belum dibarengi dengan perangkat peraturan yang berfungsi sebagai pedoman bagi para hakim dalam lingkungan Peradilan Agama dalam memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syariah. Kalaupun ada, aturan-aturan hukum tersebut tersebar ke dalam berbagai tempat. Ada dalam bentuk Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia, regulasi BI, kitab-kitab fikih dan fatwa-fatwa ulama klasik dan kontemporer. Jadi belum terkumpul menjadi satu.⁶

Oleh karena itu, berlandaskan Undang-Undang No. 7 Tahun 1989, Tentang Pengadilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2006, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1989, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.

³ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 63.

⁴ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (KHES) (Bandung: Fokus Media, 2010), h. 5.

⁵ Lihat Penjelasan Pasal 49 UU No 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama. Yang dimaksud ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi: a. bank syariah; b. lembaga keuangan mikro syariah; c. asuransi syariah; d. reasuransi syariah; e. reksadana syariah; f. obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah; g. sekuritas syariah; h. pembiayaan syariah; i. pegadaian syariah; j. dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan k. bisnis syariah.

⁶ M. Rusydi, "Formalisasi Hukum Ekonomi Islam: Peluang dan Tantangan (Menyikapi UU No. 3 Tahun 2006)", dalam *Jurnal Al-Mawarid*, Edisi XVII Tahun 2007, h. 11.

5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung maka Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia mengeluarkan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik No: KMA/ 097 /SK/X/2006 tertanggal 20 Oktober 2006 Tentang Penunjukan Tim Penyusunan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia selanjutnya menetapkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 02 tahun 2008 tanggal 10 September 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.⁷

Dilihat dari kandungan KHES di atas, dari 796 pasal, sejumlah 653 pasal (80%) berkenaan dengan akad.⁸ Dengan demikian materi terbanyak dari ketentuan-ketentuan tentang ekonomi syariah dalam KHES berkenaan dengan akad atau dengan kata lain inti dari KHES adalah dalam Subjek Akad (Buku II).

Selain itu, akad merupakan sesuatu yang sangat menentukan keberlangsungan suatu transaksi. Keabsahan suatu transaksi bisa ditilik dari akadnya. Akad pula yang dalam transaksi di lembaga keuangan membedakan antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional karena akad yang diterapkan di perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah non bank lainnya, memiliki konsekuensi duniawi dan *ukhrawi* sebab akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam.⁹

Sementara itu, transaksi dengan menggunakan akad *bay'*, dan *ijarah* merupakan transaksi yang paling banyak dilakukan orang dalam kehidupan sehari-hari sehingga tidak akan berlalu sehari pun kehidupan ini tanpa transaksi *bay'* dan *ijarah*. Adapun akad *wadi'ah* banyak digunakan dalam penghimpunan dana di perbankan syariah, baik dalam tabungan maupun giro.

⁷ Lihat Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 02 tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

⁸ Abdurrahman, "Hukum Perjanjian Syariah di Indonesia (Studi Komparatif tentang KHES, Fikih Muamalat, dan KUHPerdara)" dalam *Mimbar Hukum Journal of Islamic Law* No. 66, Desember 2008 Dzulhijjah 1429 H., h. 32.

⁹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 29.

Sejarah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Lahirnya Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama telah membawa perubahan besar terhadap kedudukan dan eksistensi Peradilan Agama di Indonesia. Di samping kewenangan yang telah diberikan dalam bidang hukum keluarga Islam, Peradilan Agama juga diberi wewenang untuk menyelesaikan perkara dalam bidang ekonomi syariah.¹⁰

Mahkamah Agung RI dalam merealisasikan kewenangan baru Peradilan Agama tersebut telah menetapkan beberapa kebijakan antara lain: *pertama*, memperbaiki sarana dan prasarana lembaga Peradilan Agama baik hal-hal yang menyangkut fisik gedung maupun hal-hal yang menyangkut peralatan. *Kedua*, meningkatkan kemampuan teknis sumber daya manusia (SDM) Peradilan Agama dengan mengadakan kerjasama dengan beberapa Perguruan Tinggi untuk mendidik para aparat Peradilan Agama, terutama para hakim dalam bidang ekonomi syariah. *Ketiga*, membentuk hukum formil dan materil agar menjadi pedoman bagi aparat Peradilan Agama dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ekonomi syariah. *Keempat*, membenahi sistem dan prosedur agar perkara yang menyangkut ekonomi syariah dapat dilaksanakan secara sederhana, mudah dan biaya ringan.

Untuk melaksanakan kegiatan yang menyangkut hukum formil dan materil ekonomi syariah, Ketua Mahkamah Agung RI telah membentuk

¹⁰ Lihat pasal 49 Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Dalam penjelasan pasal 49 tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi: bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksa dana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah. Lihat penjelasan Pasal 49 huruf i dalam *Kompilasi Perundang-undangan tentang Ekonomi Syariah* (Jakarta: Gaung Persada Press, 2008), h. 142.

Tim KHES¹¹ berdasarkan surat keputusan Nomor: KMA/097/SK/X/2006 tanggal 20 Oktober 2006.

Adapun tugas dari Tim KHES: *pertama*, menghimpun dan mengolah bahan/materi yang diperlukan. *Kedua*, menyusun *draft* naskah KHES. *Ketiga*, menyelenggarakan diskusi dan seminar yang mengkaji *draft* naskah tersebut dengan lembaga, ulama dan para pakar ekonomi syariah. *Keempat*, menyempurnakan naskah KHES. *Kelima*, melaporkan hasil penyusunan tersebut kepada Ketua Mahkamah Agung RI.¹²

Agar Tim Penyusunan KHES dapat bekerja secara efektif, cepat dan dapat menghasilkan sebagaimana yang telah ditetapkan maka tim dibagi menjadi empat kelompok yang masing-masing kelompok dipimpin oleh seorang koordinator.¹³

¹¹ Susunan Tim Penyusunan Kompilasi KHES sebagai berikut: Pengarah: Ketua Mahkamah Agung RI, Wakil Ketua Mahkamah Agung RI bidang Non Yudisial, Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Agama, Ketua Muda Mahkamah Agung RI Bidang Pembinaan, Sekretaris Mahkamah Agung RI, Direktur Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI., Ketua: Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH, S.IP, M.Hum., Wakil Ketua: Dr. H. Rifyal Ka'bah, MA., Sekretaris: Drs. H. Zainuddin Fajari, SH, MH., Wakil Sekretaris: Drs. H. Farid Ismail, SH, MH., Anggota-anggota: Dr. H. Abdurrahman, SH, MH., Drs. H. Habiburrahman, M.Hum., Drs. H. Zuffron Sabrie, SH, MH., Drs. H. Hidayatullah, SH, MH., Drs. H. Amran Suadi, SH, MM, M. Hum., Drs. H. Edi Riadi, SH, MH., Drs. H. Hasan Bisri, SH, M. Hum., Drs. H. Said Munji, SH, MH., Drs. H. Sayed Usman, SH, MH., H. Empud Mahfuddin, SH, MH., Drs. H. Endang Ali Maksum, MH., Sekretariat: Drs. Hasbi Hasan, MH., Arief Gunawan, SH, MH., Umiyati, SH., Drs. Asril Lusa, SH., Drs. M. Fauzan, SH, MH., Drs. Sahidin Mustafa, SH, MH., Slamet Riyanto, SH., dan Asep Nursobah, S.Ag. Lihat pada Tim Penyusun KHES, *Sejarah Singkat Penyusunan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Mahkamah Agung R.I* (Jakarta: Badilag MA, 2009), h. 2-3.

¹² Lihat Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: KMA/097/SK/X/2006.

¹³ Kelompok pertama dipimpin oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH, S.IP, M. Hum. yang mengkordinir hal-hal yang berhubungan dengan perbankan syariah, kelompok kedua dipimpin oleh Dr. H. Rifyal Ka'bah, MA., yang mengkordinir hal-hal yang berhubungan dengan lembaga keuangan mikro syariah, obligasi dan surat-surat berharga syariah, reksadana syariah dan pasar modal syariah, kelompok ketiga dipimpin oleh Dr. H. Abdurrahman, SH, MH., yang mengkordinir hal-hal yang berhubungan dengan asuransi dan reasuransi syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, pembiayaan syariah dan sekuritas syariah, kelompok keempat dipimpin oleh Drs. H. Habiburrahman, M.Hum. yang mengkordinir hal-hal yang berhubungan

Pengertian Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kata *kompilasi* berasal dari kata *compile* yang artinya menyusun, mengumpulkan dan menghimpun.¹⁴ Kata bendanya adalah *compilation* yang artinya penyusunan, pengumpulan, dan penghimpunan.

Kata hukum yang dikenal dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab *al-hukm* yang berarti aturan (*rule*), putusan (*judgement*) atau ketentuan (*provision*)¹⁵ Dalam Ensiklopedi Hukum Islam, hukum diartikan “menetapkan sesuatu atas sesuatu atau meniadakannya.”¹⁶ Adapun Elizabeth A. Martin mengemukakan bahwa hukum adalah, “*the enforceable body of rules that govern any society or one of the rules making up the body of law, such as act of parliamen*”¹⁷

Adapun ekonomi syariah dijelaskan dalam KHES, Buku I, Bab I, Pasal 1 yakni ekonomi syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersil dan tidak komersil menurut prinsip syariah.¹⁸

Dengan demikian, KHES adalah penyusunan atau pengumpulan atau penghimpunan berbagai aturan, putusan atau ketentuan yang berkaitan dengan ekonomi syariah.

Akad Bay' dalam KHES

Pengaturan *bay'* dalam KHES termaktub dalam bab IV (Pasal 56-

dengan bisnis syariah dan hal-hal lain yang berhubungan dengan muamalah Islam. Lihat pada *Sejarah Singkat Penyusunan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah...*, h. 3-4.

¹⁴ John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1993), h. 132.

¹⁵ Munir Baalbaki dan Rohi Baalbaki, *Kamus al-Maurid: Arab-Inggris-Indonesia*, terj. Ahmad Sunarto (Surabaya: Halim Jaya, 2006), h. 305.

¹⁶ HA Hafizh Dasuki, *Ensiklopedi Hukum Islam* (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 1997), h. 571.

¹⁷ Elisabeth A. Martin, (ed.), *a Dictionary of Law* (New York: Oxford University, 1997), h. 259.

¹⁸ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)* (Bandung: Fokus Media, 2010), h. 8.

90) dan bab V (Pasal 91-133).¹⁹ Sistematika pembahasan *bay'* dalam bab IV meliputi: Unsur *Bay'*, kesepakatan penjual dan pembeli, tempat dan syarat pelaksanaan *bay'*, *bay'* dengan syarat khusus, berakhirnya akad *bay'*, objek *bay'*, hak yang berkaitan dengan harga dan barang setelah akad *bay'*, serah terima barang, akibat *bay'*, *bay' salam*, *bay' istiṣnā'* *bay'* yang dilakukan oleh orang yang sedang menderita sakit keras, *bay' al-wafa'*, jual beli *murabahah* dan konversi akad *murabahah*.

Untuk lebih jelasnya sistematika mengenai *bay'* dalam komplikasi hukum ekonomi syariah sebagaimana terdapat dalam bab IV sebagai berikut: *pertama*, disebutkan bahwa unsur *bay'* terdiri atas: a) pihak-pihak; b) objek; dan c) kesepakatan. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual-beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Sementara objek jual-beli terdiri atas benda yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak dan terdaftar maupun tidak terdaftar. Sedangkan kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat yang memiliki makna hukum yang sama. Pada dasarnya kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha. Sehingga, ketika terjadi perubahan akad²⁰ jual-beli akibat perubahan harga maka akad terakhir yang dinyatakan berlaku (pasal 56-61).²¹

Kedua, menjelaskan tentang kesepakatan penjual dan pembeli. Penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai objek jual beli yang diwujudkan dalam harga. Penjual wajib menyerahkan objek jual beli

¹⁹ *Ibid.*, h. 35-42.

²⁰ Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Lihat *Pasal 20 angka 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 15. Bandingkan dengan versi Indonesia Majalah *al-Abkam al-'Adliyyah* yang mendefinisikan akad adalah perikatan diantara dua pihak dan berjanji untuk melaksanakannya, dan akad itu gabungan antara ijab dan kabul. Lihat H.A. Djazuli, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam* (Bandung: Kiblat Press, 2002), h. 19

²¹ *Kompilasi Hukum Ekonomi*..., h. 27.

sesuai dengan harga yang telah disepakati dan pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setara nilainya dengan objek jual beli. Akad jual beli terjadi dan mengikat ketika objek jual beli diterima pembeli, sekalipun tidak dinyatakan secara langsung. Sementara itu, penjual boleh menawarkan penjualan barang dengan harga borongan dan persetujuan pembeli atas tawaran itu mengharuskannya untuk membeli keseluruhan barang dengan harga yang disepakati. Sebagai dampaknya, pembeli tidak boleh memilah-milah benda dagangan yang diperjualbelikan dengan cara borongan dengan maksud membeli sebagiannya saja. Selain itu, penjual dibolehkan menawarkan beberapa jenis barang dagangan secara terpisah dengan harga yang berbeda (pasal 62-67).²²

Ketiga, menyebutkan tentang tempat dan syarat pelaksanaan *bay'*. Tempat jual beli adalah tempat pertemuan pihak-pihak dalam melaksanakan akad jual beli. Penjual dan pembeli mempunyai hak *khayar* atau pilih²³ selama berada di tempat jual beli, sejak *ijab* dilakukan hingga berakhirnya pertemuan tersebut. *Ijab* menjadi batal jika salah satu pihak menunjukkan ketidaksungguhan dalam mengungkapkan *ijab* dan *kabul*,²⁴ baik dalam perkataan maupun perbuatan sehingga tidak ada alasan untuk melanjutkan jual beli. *Ijab* dianggap batal apabila penjual menarik kembali pernyataan *ijab* sebelum pembeli mengucapkan pernyataan *kabul*. Perubahan *ijab* sebelum *kabul* membatalkan *ijab* yang pertama (pasal 68-72).²⁵

Keempat, memaparkan tentang *bay'* dengan syarat khusus. Syarat

²² *Ibid.*, h. 28.

²³ *Khayar* adalah hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukannya. Lihat Pasal 20 angka 8 *Kompilasi Hukum Ekonomi...*, h. 16. Mengenai pembagian *khayar* diatur tersendiri dalam Bab IX KHES Pasal 227-250. Lihat *Kompilasi Hukum Ekonomi...*, h. 58-63.

²⁴ *Ijab* adalah pernyataan yang pertama kali diucapkan oleh salah satu pihak yang mengadakan akad untuk membuat *tasarruf*, dan dengan *ijab* itu *tasarruf* menjadi sah. Sedangkan *kabul* adalah pernyataan yang kedua dari salah satu pihak agar untuk membuat *tasarruf* dan dengan *kabul* tersebut akad menjadi sempurna. Lihat H.A. Djazuli, *Kitab Undang-Undang...*, h. 19

²⁵ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)...*, h. 28-29.

khusus yang dikaitkan dengan akad jual beli dipandang sah dan mengikat jika menguntungkan pihak-pihak. Apabila jual beli bersyarat hanya menguntungkan salah satu pihak maka jual beli tersebut dipandang sah, sedangkan persyaratannya batal (Pasal 73-74).²⁶

Kelima, membahas tentang berakhirnya akad *bay'*. Penjual dan pembeli dapat mengakhiri akad jual beli. Mengakhiri akad jual beli tersebut dapat dilaksanakan dengan kesepakatan para pihak dan selesainya akad jual-beli harus dilakukan dalam satu rangkaian kegiatan forum (pasal 75).²⁷

Keenam, menjelaskan tentang objek *bay'*. Objek yang diperjualbelikan disyaratkan sebagai berikut: a) barang yang dijualbelikan harus sudah ada; b) barang yang dijualbelikan harus dapat diserahkan; c) barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai atau harga tertentu; d) barang yang dijualbelikan harus halal; e) barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli; f) kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui; g) penunjukkan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan jika barang itu ada di tempat jual beli; h) sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut, dan; i) barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad (pasal 76).²⁸

Ketujuh, menyebutkan tentang hak yang berkaitan dengan harga dan barang setelah akad *bay'*. Penjual mempunyai hak untuk ber-*tasarruf* terhadap harga barang yang dijual sebelum menyerahkan barang tersebut. Jika barang yang dijual itu adalah sebuah barang yang tidak bergerak, pembeli dapat langsung menjual barang yang tidak bergerak itu kepada pihak lain sebelum penyerahan barang tersebut. Namun, hal itu tidak berlaku bagi barang yang bergerak. Penambahan dan pengurangan harga, serta jumlah barang yang dijual setelah akad, dapat diselesaikan sesuai dengan kesepakatan para pihak (pasal 79-80).²⁹

²⁶ *Ibid.*, h. 29.

²⁷ *Ibid.*, h. 29-30.

²⁸ *Ibid.*, h. 30.

²⁹ *Ibid.*, h. 31.

Kedelapan, membahas tentang serah terima barang. Setelah akad disetujui, pembeli wajib menyerahkan uang seharga barang kepada penjual dan penjual terikat untuk menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Pembeli berhak atas barang tersebut dan penjual berhak atas uang. Tata cara penyerahan bergantung pada sifat, jenis dan/atau kondisi barang yang dijual tersebut dan wajib memperhatikan kebiasaan dan kepatutan dalam masyarakat. Jika pembeli berada pada pelataran, atau di tanah yang akan dijual, atau jika pembeli dari jarak dekat bisa melihat sebidang lahan atau tempat tersebut, setiap izin yang diberikan oleh penjual untuk menerima penyerahan barang dianggap sebagai penyerahan barang tersebut (pasal 81-82).³⁰

Barang yang sudah dijual melalui akad tanpa syarat harus diserahkan pada tempat barang itu berada pada saat jual beli berlangsung. Pembeli memiliki hak memilih untuk membatalkan akad atau menerima barang di tempat barang itu berada pada saat akad jual beli, jika ia baru menerima informasi mengenai tempat barang tersebut setelah selesai proses akadnya. Pembeli harus menerima barang di tempat yang sesuai dengan apa yang telah dipersyaratkan dalam akad (pasal 85).³¹

Sedangkan sistematika mengenai *bay'* dalam komplikasi hukum ekonomi syariah sebagaimana terdapat dalam bab V sebagai berikut: *pertama*, memaparkan tentang akibat *bay'*. Jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan objek jual beli. Jual-beli yang batal tidak berakibat berpindahnya kepemilikan. Sedangkan barang yang telah diterima pembeli dalam jual beli yang batal adalah barang titipan. Sehingga pembeli harus mengganti barang yang telah diterimanya tersebut, jika barang itu rusak karena kelalaiannya. Jika barang yang harus diganti itu tidak ada di pasar maka pembeli harus mengganti dengan uang seharga barang tersebut pada saat penyerahan (Pasal 91-92).³²

³⁰ *Ibid.*, h. 32.

³¹ *Ibid.*, h. 33.

³² *Ibid.*, h. 35.

Kedua, menuturkan tentang *bay' salam*³³. Akad *bay' salam* terikat dengan adanya *ijab* dan *kabul* seperti dalam penjualan biasa. Akad *bay' salam* tersebut dilakukan sesuai dengan kebiasaan dan kepatutan. Jual beli *salam* dapat dilakukan dengan syarat kuantitas dan kualitas barang sudah jelas. Kuantitas barang dapat diukur dengan takaran atau timbangan dan atau meteran. Spesifikasi barang yang dipesan harus diketahui secara sempurna oleh para pihak. *Bay' salam* harus memenuhi syarat bahwa barang yang dijual, waktu, dan tempat penyerahan dinyatakan dengan jelas. Pembayaran barang dalam *bay' salam* dapat dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati (Pasal 100-103).³⁴

Ketiga, membahas tentang *bay' istiṣnā'*³⁵. *Bay' istiṣnā'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan. *Bay' istiṣnā'* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan. Dalam *bay' istiṣnā'*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan. Pembayaran dalam *bay' istiṣnā'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (*khīyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan (pasal 104-108).³⁶

³³ Salam adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang. Lihat Pasal 20 angka 34 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 18. Jual beli salam juga diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Salam yang meliputi: Ketentuan tentang Pembayaran, Ketentuan tentang Barang, Ketentuan tentang Salam Paralel, Penyerahan Barang Sebelum atau pada Waktunya, Pembatalan Kontrak dan Perselisihan.

³⁴ Lihat *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 36.

³⁵ *Istiṣnā'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual. Lihat Pasal 20 angka 10 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 16. *Istiṣnā'* juga diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'* yang meliputi: Ketentuan tentang Pembayaran, Ketentuan tentang Barang, dan Ketentuan Lain.

³⁶ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 37.

Keempat, menjelaskan tentang *bay'* yang dilakukan oleh orang yang sedang menderita sakit keras. Jika orang yang sedang menderita sakit keras menjual suatu barang kepada salah seorang ahli warisnya maka keabsahan jual beli itu bergantung pada izin dari ahli waris yang lain. Jika ahli waris tersebut memberi izin setelah orang yang sakit keras itu meninggal maka penjualan itu dapat dilaksanakan dan sah. Jika seseorang yang sedang menderita sakit keras menjual suatu barang kepada pihak lain yang tidak termasuk ahli warisnya dengan harga yang sesuai dengan nilai barang tersebut maka jual beli itu sah. Jika barang itu dijual dengan harga yang lebih rendah dari nilai harga yang sebenarnya dan tidak melebihi sepertiga dari harta miliknya, kemudian orang itu meninggal maka penjualan itu sah. Jika barang yang dijual tersebut melebihi dari sepertiga hartanya maka ahli waris dapat membatalkan penjualan tersebut. Jika jumlah kekayaan seseorang yang sakit kurang dari jumlah utangnya, dan menjual seluruh kekayaannya dengan harga yang lebih rendah, kemudian orang itu meninggal maka para pemberi pinjaman dapat meminta untuk menyesuaikan harga jual barang tersebut sesuai harga yang sebenarnya. Jika pembeli tidak mau melakukan penyesuaian harga barang maka para pemberi pinjaman dapat mengajukan permohonan ke pengadilan untuk membatalkan penjualan tersebut (pasal 109-111).³⁷

Kelima, memaparkan tentang *bay' al-wafa'*³⁸. Dalam jual beli yang bergantung pada hak penebusan, penjual dapat mengembalikan uang seharga barang yang dijual dan menuntut barangnya dikembalikan. Pembeli berkewajiban mengembalikan barang dan menuntut uangnya kembali seharga barang itu. Barang dalam jual beli yang bergantung pada hak penebusan, tidak boleh dijual kepada pihak lain, baik oleh penjual maupun oleh pembeli, kecuali ada kesepakatan di antara para

³⁷ *Ibid.*, h. 37-38.

³⁸ *Bay' al-wafa'*/jual beli dengan hak membeli kembali adalah jual beli yang dilangsungkan dengan syarat bahwa barang yang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual apabila tenggang waktu yang disepakati telah tiba. Lihat *Pasal 20 angka 41 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 19.

pihak. Kerusakan barang dalam jual beli dengan hak penebusan adalah tanggung jawab pihak yang menguasainya. Penjual dalam jual beli dengan hak penebusan berhak untuk membeli kembali atau tidak terhadap barang yang telah rusak. Hak membeli kembali dalam *bay' al-wafa'* dapat diwariskan (pasal 112-115).³⁹

Keenam, membahas tentang jual beli *murabahah*.⁴⁰ Penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri dan pembelian ini harus bebas riba. Penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan. Pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam *murabahah* pada waktu yang telah disepakati. Pihak penjual dalam *murabahah* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad. Jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, penjual harus membeli terlebih dulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual. Penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli *murabahah*. Jika pembeli kemudian menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut. Jika nilai uang muka dari pembeli

³⁹ Lihat *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 38-39.

⁴⁰ *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *sahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *sahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Lihat Pasal 20 angka 6 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 15. *Murabahah* diatur juga dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *murabahah* yang meliputi: Ketentuan Umum *murabahah* dalam Bank Syariah, Ketentuan *murabahah* kepada Nasabah, Jaminan dalam *murabahah*, Utang dalam *murabahah*, Penundaan Pembayaran dalam *murabahah*, dan Bangkrut dalam *murabahah*.

kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut pembeli untuk mengganti sisa kerugiannya (pasal 116-123).⁴¹

Sistem pembayaran dalam akad *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati. Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan maka ia dapat diberi keringanan. Keringanan tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban (pasal 124).⁴²

Ketujub, menyebutkan tentang konversi akad *murabahah*.⁴³ Penjual dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/ atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan tersebut di atas diserahkan pada kebijakan penjual (pasal 125).⁴⁴

Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan: a) tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; b) pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; c) perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak. Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *murabahah* (pasal 126-127).⁴⁵

⁴¹ Lihat *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 39-40.

⁴² *Ibid.*, h. 41-40.

⁴³ Konversi akad *murabahah* juga diatur dalam fatwa DSN-MUI, yaitu: LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan beberapa ketentuan. Lihat Fatwa DSN nomor: 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad *murabahah*.

⁴⁴ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 41.

⁴⁵ *Ibid.*, h. 41.

Lembaga Keuangan Syariah⁴⁶ boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan syarat yang bersangkutan masih prospektif. Akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual objek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan objek akad. Apabila hasil penjualan objek akad *murabahah* melebihi sisa utang maka kelebihan itu dikembalikan kepada peminjam/ nasabah. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan. Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah eks *murabahah* dapat membuat akad baru dengan akad *ijarah al-muntabiyah bi al-tamlik*, *murabahah*⁴⁷ dan atau *musyarakah*.⁴⁸ Jika salah satu pihak konversi *murabahah* tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/*sulh* dan atau pengadilan (pasal 128-133).⁴⁹

⁴⁶ Lembaga Keuangan Syariah adalah korporasi yang melakukan penghimpunan dana pihak ketiga dan memberikan pembiayaan kepada nasabah, baik bank maupun non-bank. Lihat Pasal 20 angka 38 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 19.

⁴⁷ *Mudarabah* adalah kerjasama antara pemilik dana atau penanam modal dengan pengelola modal untuk melakukan usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah. Lihat Pasal 20 angka 4 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 15. *Mudarabah* diatur juga dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mudarabah (Qirad)* yang meliputi: Ketentuan Pembiayaan, Rukun dan Syarat Pembiayaan serta Beberapa Ketentuan Hukum Pembiayaan.

⁴⁸ *Musyarakah* atau *shirkah* adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat. Lihat Pasal 20 angka 3 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 15. *Musyarakah* diatur juga dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah yang mencakup: Pernyataan *ijab* dan *kabul*, Pihak-pihak yang berkontrak, objek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian), dan Biaya Operasional dan Persengketaan.

⁴⁹ Lihat *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 41-42.

Akad *Ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Pengaturan tentang *ijarah* dalam kompilasi hukum ekonomi syariah terdapat dalam bab X (Pasal 251-290).⁵⁰ Cakupan pembahasannya meliputi: *pertama*, membahas tentang rukun *ijarah* yang terdiri atas; a) pihak yang menyewa; b) pihak yang menyewakan; c) benda yang di-*ijarah*-kan; dan d) akad. *sighab* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas. Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan dan atau isyarat. Akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan. Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang.

Kedua, menjelaskan tentang syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah*. Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya. Penggunaan benda *ijarah* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*. Jika penggunaan benda *ijarah* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad maka benda *ijarah* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan. Jika salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada maka akad itu batal. Uang *ijarah* tidak harus dibayar apabila akad *ijarah*-nya batal. Harga *ijarah* yang wajar / *ujrah al-mithl* adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur (pasal 257-262).

Ketiga, memaparkan tentang uang *ijarah* dan cara pembayarannya. Jasa penyewaan dapat berupa uang, surat berharga dan atau benda lain berdasarkan kesepakatan. Jasa penyewaan dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah objek *ijarah* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan. Uang muka *ijarah* yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad. Uang muka *ijarah* harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan *ijarah* dilakukan oleh pihak yang menyewakan. Uang muka *ijarah* tidak harus dikembalikan oleh pihak

⁵⁰ *Ibid.*, h. 63-70.

yang menyewakan jika pembatalan *ijarah* dilakukan oleh pihak yang akan menyewa (pasal 263-264).

Keempat, menuturkan tentang penggunaan objek *ijarah*. Penyewa dapat menggunakan objek *ijarah* secara bebas jika akad *ijarah* dilakukan secara mutlak. Penyewa hanya dapat menggunakan objek *ijarah* secara tertentu jika akad *ijarah* dilakukan secara terbatas. Penyewa dilarang menyewakan dan meminjamkan objek *ijarah* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan. Uang *ijarah* wajib dibayar oleh pihak penyewa meskipun benda *ijarah* tersebut tidak digunakan (pasal 265-267).

Kelima, menyebutkan tentang pemeliharaan objek *ijarah*, tanggung jawab kerusakan dan nilai serta jangka waktu *ijarah*. Pemeliharaan objek *ijarah* adalah tanggung jawab pihak penyewa kecuali ditentukan lain dalam akad. Kerusakan objek *ijarah* karena kelalaian pihak penyewa adalah tanggung jawab penyewa, kecuali ditentukan lain dalam akad. Jika objek *ijarah* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian penyewa maka pihak yang menyewakan wajib menggantinya. Jika dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan objek *ijarah* maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum. Penyewa wajib membayar objek *ijarah* yang rusak berdasarkan waktu yang telah digunakan dan besarnya *ijarah* ditentukan melalui musyawarah (pasal 268-270).

Keenam, menjelaskan tentang harga dan jangka waktu *ijarah*. Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu. Satuan waktu yang dimaksud adalah menit, jam, hari, bulan dan atau tahun. Awal waktu *ijarah* ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan. Waktu *ijarah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak. Kelebihan waktu dalam *ijarah* yang dilakukan oleh pihak penyewa, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan (pasal 271-273).

Ketujuh, membicarakan tentang jenis barang yang di-*ijarah*-kan dan pengembalian objek *ijarah*. Benda yang menjadi objek *ijarah* harus benda yang halal atau mubah. Benda *ijarah* harus digunakan untuk hal-hal yang

dibenarkan menurut syariat. Setiap benda yang dapat dijadikan objek jual-beli dapat dijadikan objek *ijarah*. Benda yang di-*ijarah*-kan boleh keseluruhannya dan boleh pula sebagiannya yang ditetapkan dalam akad. Hak-hak tambahan penyewa yang berkaitan dengan objek *ijarah* ditetapkan dalam akad *ijarah*. Apabila hak-hak tambahan penyewa tersebut tidak ditetapkan dalam akad maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan (pasal 274-275).

Kedelapan, membahas tentang pengembalian objek *ijarah*. *Ijarah* berakhir dengan selesainya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad. Cara pengembalian objek *ijarah* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad. Bila cara pengembalian objek *ijarah* tidak ditentukan dalam akad maka pengembalian benda *ijarah* dilakukan sesuai dengan kebiasaan (pasal 276-277).⁵¹

Kesembilan, memaparkan tentang *ijarah muntabiyah bi al-tamlik*.⁵² Rukun dan syarat dalam *ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan *ijarah muntabiyah bi al-tamlik*.⁵³ Dalam *ijarah muntabiyah bi al-tamlik* suatu benda antara *mu'jir*/pihak yang menyewakan dengan *musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma'jur*/ objek *ijarah* oleh *musta'jir*/pihak penyewa. *Ijarah muntabiyah bi al-tamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad.⁵⁴ Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat

⁵¹ *Ibid.*, h. 64-68.

⁵² *Ijarah Muntabiyah bi al-Tamlik* (IMBT) atau *ijarah wa al-Iqtina'* (*financial leasing with purchase option*) adalah akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Lihat Cecep Maskanul Hakim, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, t.t.), h. 24.

⁵³ Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam *ijarah* (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-ijarah al-Muntabiyah bi al-Tamlik* (Ketentuan Umum no. 1). Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah al-Muntabiyah bi al-Tamlik*.

⁵⁴ Perjanjian untuk melakukan akad *al-ijarah al-Muntabiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani (Ketentuan Umum no. 2). Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai (Ketentuan tentang *Al-Ijarah al-Muntabiyah bi al-Tamlik* no. 2). Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/

dilakukan setelah masa *ijarah muntabiyah bi al-tamlik* berakhir. *Mustajir*/ penyewa dalam akad *ijarah muntabiyah bi al-tamlik* dilarang menyewakan dan atau menjual *ma'jur*/benda yang disewa. Harga *ijarah* dalam akad *ijarah muntabiyah bi al-tamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.

Kesepuluh, menuturkan tentang *ṣundūq ḥifẓi idā'* / *safe deposit box*.⁵⁵ Penggunaan *ṣundūq ḥifẓi idā'* / *safe deposit box* dapat dilakukan dengan akad *ijarah*. Penggunaan *ṣundūq ḥifẓi idā'* / *safe deposit box* berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam rukun dan syarat *ijārah*. Benda-benda yang dapat disimpan dalam *ṣundūq ḥifẓi idā'* / *safe deposit box* adalah benda yang berharga yang tidak diharamkan dan tidak dilarang oleh negara. Besar biaya *ijarah ṣundūq ḥifẓi idā'* / *safe deposit box* ditetapkan berdasarkan kesepakatan dalam akad. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan penyewa ditentukan berdasarkan kesepakatan sepanjang tidak bertentangan dengan rukun dan syarat *ijarah* (pasal 286-290).⁵⁶

Akad *Wadī'ah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Permasalahan *wadī'ah* diatur dalam kompilasi hukum ekonomi syariah bab XIV (Pasal 370-390).⁵⁷ Pembicaraan akad *wadī'ah* dalam bab XIV mencakup: *pertama*, membicarakan tentang rukun dan syarat *wadī'ah*. Rukun *wadī'ah* terdiri atas: a) *muwaddi'* / penitip; b) *mustawda'* / penerima titipan; c) *wadī'ah bib*/harta titipan; dan d) akad. Akad dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan, atau isyarat. Para pihak yang melakukan akad *wadī'ah* harus memiliki kecakapan hukum. Harta *wadī'ah* harus dapat dikuasai dan diserahkan. *Muwaddi'* dan *mustawdi'* dapat membatalkan akad *wadī'ah* sesuai kesepakatan (pasal 370-373).

Kedua, membahas tentang macam akad *wadī'ah*. Akad *wadī'ah* terdiri

DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-ijarah al-Muntabiyah bi al-Tamlik*.

⁵⁵ *Sundūq ḥifẓi idā'* / *Safe Deposit Box* adalah tempat penyimpanan barang berharga sebagai titipan yang disediakan bank dengan sistem *ijarah menyewa* / *ijarah* dengan risiko ganti rugi. Lihat Pasal 20 angka 11 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 16.

⁵⁶ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*..., h. 69-70.

⁵⁷ *Ibid.*, h. 84-88.

atas akad *wadi'ah amanah* dan akad *wadi'ah dāmanah*. Dalam akad *wadi'ah amanah*, *mustawdi'* tidak dapat menggunakan *wadi'ah bib*, kecuali atas izin *muwaddi'*. Dalam akad *wadi'ah amanah*, *mustawdi'* dapat menggunakan *wadi'ah bib* tanpa seizin *muwaddi'*. *Mustawdi'* dalam akad *wadi'ah dāmanah* dapat memberikan imbalan kepada *muwaddi'* atas dasar sukarela. Imbalan yang diberikan tersebut tidak boleh dipersyaratkan di awal akad (pasal 374-375).

Ketiga, menjelaskan tentang penyimpanan dan pemeliharaan *wadi'ah bib*. *Mustawdi'* boleh meminta pihak lain yang dipercaya untuk menyimpan *wadi'ah bib*. *Mustawdi'* harus menyimpan *wadi'ah bib* di tempat yang layak dan pantas. Jika *mustawdi'* terdiri atas beberapa pihak dan *wadi'ah bib* tidak dapat dibagi-bagi maka salah satu pihak dari mereka dapat menyimpannya sendiri setelah ada persetujuan dari pihak yang lain, atau mereka menyimpannya secara bergiliran. Jika *wadi'ah bib* dapat dipisah-pisah maka masing-masing *muwaddi'* dapat membagi-bagi *wadi'ah bib* sama besarnya sehingga setiap pihak menyimpan bagiannya. Setiap pihak yang menyimpan bagian dari *wadi'ah bib* dilarang menyerahkan bagian yang menjadi tanggung-jawabnya kepada pihak lain tanpa izin dari *muwaddi'*. Jika *muwaddi'* tidak diketahui keberadaannya, *mustawdi'* tetap harus menyimpan *wadi'ah bib* sampai diketahui dan/atau dibuktikan bahwa *muwaddi'* telah tiada. *Mustawdi'* dibolehkan memindahtangankan *wadi'ah bib* setelah mendapat persetujuan dari pengadilan. Jika *wadi'ah bib* termasuk harta yang rusak bila disimpan lama maka *mustawdi'* berhak menjualnya, serta hasil penjualannya disimpan berdasarkan amanah. Jika harta tersebut tidak dijual dan rusak maka *mustawdi'* tidak wajib mengganti kerugian. Jika *wadi'ah bib* memerlukan biaya perawatan dan pemeliharaan maka *muwaddi'* harus bertanggung jawab atas biaya tersebut. Jika *muwaddi'* tidak diketahui keberadaannya maka *mustawdi'* dapat memohon ke pengadilan untuk menetapkan penyelesaian terbaik guna kepentingan *muwaddi'*. Jika *mustawdi'* mencampurkan *wadi'ah bib* dengan harta lainnya yang sejenis sehingga tidak bisa dibedakan tanpa seizin *muwaddi'* maka *mustawdi'*

dinyatakan bersalah.

Keempat, memaparkan tentang pengembalian *wadi'ah bib*. *Muwaddi'* dapat mengambil kembali *wadi'ah bib* sesuai ketentuan dalam akad. Setiap biaya yang berkaitan dengan pengembalian *wadi'ah bib* menjadi tanggung jawab *muwaddi'*. Apabila *mustawdi'* meninggal dunia maka ahli waris harus mengembalikan *wadi'ah bib*. *Mustawdi'* tidak bertanggung jawab atas kerusakan dan/atau kehilangan *wadi'ah bib* yang terjadi sebelum diserahkan kepada *muwaddi'* dan bukan karena kelalaiannya. Segala sesuatu yang dihasilkan oleh *wadi'ah bib* menjadi milik *muwaddi'*. Apabila *muwaddi'* tidak diketahui lagi keberadaannya, *mustawdi'* harus menyerahkan *wadi'ah bib* kepada keluarga *muwaddi'*, setelah mendapat penetapan dari pengadilan. Apabila *mustawdi'* memberikan *wadi'ah bib* tanpa penetapan pengadilan maka ia harus menanggung kerugian akibat perbuatannya itu. Jika *mustawdi'* meninggal dunia dan sebagian harta peninggalannya merupakan *wadi'ah bib* maka ahli warisnya wajib mengembalikan harta tersebut kepada *muwaddi'*. Jika *wadi'ah bib* hilang bukan karena kelalaian ahli waris maka mereka tidak harus menggantinya. Jika *muwaddi'* meninggal maka *wadi'ah bib* harus diserahkan kepada ahli warisnya (pasal 385-390).⁵⁸

Kesimpulan

Akad *bay'* dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) diartikan dengan jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang. Pembahasan akad *bay'* dalam KHES mencakup: unsur *bay'*, kesepakatan penjual dan pembeli, tempat dan syarat pelaksanaan *bay'*, *bay'* dengan syarat khusus, berakhirnya akad *bay'*, objek *bay'*, hak yang berkaitan dengan harga dan barang setelah akad *bay'*, serah terima barang, akibat *bay'*, *bay' salam*, *bay'*, *istisnā' bay'* yang dilakukan oleh orang yang sedang menderita sakit keras, *bay' al-wafa*, jual beli *murabahah*, dan konversi akad *murabahah*.

Ijarah dalam KHES dimaknai dengan sewa barang dalam jangka

⁵⁸ *Ibid.*, h. 84-88.

waktu tertentu dengan pembayaran meliputi: rukun *ijarah*, syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah*, uang *ijarah* dan cara pembayarannya, penggunaan objek *ijarah*, pemeliharaan objek *ijarah*, tanggung jawab kerusakan dan nilai serta jangka waktu *ijarah*, harga dan jangka waktu *ijarah*, jenis barang yang di-*ijarah*-kan dan pengembalian objek *ijarah*, pengembalian objek *ijarah*, *ijarah muntabiyah bi al-tamlik* dan *sundug hisz ida'*/ *safe deposit box*.

Wadi'ah dalam KHES diungkapkan dengan penitipan dana antara pihak pemilik dana dengan pihak penerima titipan yang dipercaya untuk menjaga dana tersebut. Pembahasannya mencakup: rukun dan syarat *wadi'ah*, macam akad *wadi'ah*, penyimpanan dan pemeliharaan *wadi'ah bib*, dan pengambilan *wadi'ah bib*.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman, "Hukum Perjanjian Syariah di Indonesia (Studi Komparatif tentang KHES, Fikih Muamalat dan KUHPerdota)" dalam *Mimbar Hukum Journal of Islamic Law* No. 66, Desember 2008 Dzulhijjah 1429 H.
- Abdurrahman, Soejono, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1999.
- al-Jaziri, Abd. al-Rahman, *al-Fiqh 'ala al-Madhabib al-Arba'ah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1999 M/1420 H.
- al-Shayrazi, Abu Ishaq *al-Luma' fi Uṣul al-Fiqh*, Cet. I, Surabaya: Ahmad Bin Nabhan, t.t.
- al-Zuhayli, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus: Dar al-Fikr, 2002/ 1422 H.
- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Azizy, Qodri, *Reformasi Bermazhab*, Bandung: Mizan, 2004.
- Baalbaki, Munir dan Baalbaki, Rohi, *Kamus al-Maurid: Arab-Inggris-Indonesia*, terj. Ahmad Sunarto, Surabaya: Halim Jaya, 2006.
- Bank Indonesia, *Konsep Dasar Perbankan Syariah*, Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, t.t.
- Bungin, Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Dasuki, HA Hafizh, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 1997.
- Djazuli, H.A., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam*, Bandung: Kiblat Press, 2002.
- Haidir, Abdullah, *Mazhab Fikih Kedudukan dan Cara Menyikapinya*, Riyadh: Dar Khalid bin al-Waleed For Pub & Dist, 2004.
- Hakim, 'Abd al-Hamid, *al-Bayan*, Jakarta: Penerbit Sa'adiyyah Putera, t.t.
- Haroen, Nasroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Isma'il, Sya'ban Muhammad, *al-Tashri' al-Islami, Masadirub wa Atwaruh*, Cet. 2. Kairo: Maktabah al-Nahdah al-Misriyyah, 1405/1985.

- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, Bandung: Fokus Media, 2010.
- Martin, Elisabeth A., (ed.), *a Dictionary of Law*, New York: Oxford University, 1997.
- Ma'luf, Louis, *al-Munjid fi al-Lughah wa al-Adab wa al-'Alam*, Beirut: Dar al-Mashriq, 1986.
- M. Echols, John dan Shadily, Hassan, *Kamus Inggris-Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1993.
- Muhadjir, Noeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet. VIII, Yogyakarta: Rake Sarasin, 1998.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- Purwono, "Kajian Kepustakaan", dalam <http://www.google.co.id/>, diakses tanggal 25 September 2012.
- Rifa'i, Moh., *Konsep Perbankan Syariah*, Semarang: Wicaksana, 2002.
- Rusydi, M., "Formalisasi Hukum Ekonomi Islam: Peluang dan Tantangan (Menyikapi UU No. 3 Tahun 2006)", dalam Jurnal *Al-Mawarid*, Edisi XVII Tahun 2007.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Soemitra, Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Surakhmad, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Teknik*, Bandung: Tarsito, 1994.
- UU No 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama.
- Yanggo, Huzaemah Tahido, *Pengantar Perbandingan Mazhab*, Jakarta: Logos, 1997.

Bagus Ahmadi: *Akad Bay', Ijarah.....*