

PENERAPAN IJARAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN DI PERBANKAN SYARIAH

IMPLEMENTATION OF IJARAH IN FINANCING PRODUCTS IN ISLAMIC BANKING

Sundusiyah¹, Anna Zakiyah Hastriana²

Universitas Annuqayah

Jl. Bukit Lancaran PP Annuqayah Guluk-Guluk Sumenep, Indonesia

Email: Sundusiyah791@gmail.com, anna.asthow@gmail.com

Abstract: *Ijarah is one of the contracts in sharia economics that is used for rent-to-rent transactions. In this contract, the owner of the asset (mu'jir) leases benefits or services to the tenant (musta'jir) in exchange for a certain amount according to the agreement. The concept of Ijarah is based on the principle of justice, where the rights and obligations of both parties are clearly regulated. Ijarah is an alternative for the community and financial institutions in conducting financing transactions in accordance with sharia principles, especially in asset financing products such as vehicles, property, and services. This contract is not only valid in the real sector, but has also been adopted by Islamic banks through the Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) product, which allows the transfer of ownership after the lease period ends. Thus, Ijarah not only meets the needs of fair and transparent sharia transactions, but also becomes one of the financing solutions that avoids the elements of riba and gharar.*

Keywords: *Ijarah, Contract, Sharia Financing, Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).*

Abstrak: *Ijarah merupakan salah satu akad dalam ekonomi syariah yang digunakan untuk transaksi sewa-menyewa. Dalam akad ini, pemilik aset (mu'jir) menyewakan manfaat atau jasa kepada penyewa (musta'jir) dengan imbalan tertentu sesuai kesepakatan. Konsep Ijarah berlandaskan prinsip keadilan, dimana hak dan kewajiban kedua belah pihak diatur secara jelas. Ijarah menjadi alternatif bagi masyarakat dan lembaga keuangan dalam melakukan transaksi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, khususnya dalam produk pembiayaan aset seperti kendaraan, properti, maupun jasa. Akad ini tidak hanya berlaku dalam sektor riil, namun juga telah diadopsi oleh perbankan syariah melalui produk Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), yang memungkinkan transfer kepemilikan setelah masa sewa berakhir. Dengan demikian, Ijarah tidak hanya memenuhi kebutuhan transaksi syariah yang adil dan transparan, tetapi juga menjadi salah satu solusi pembiayaan yang menghindari unsur riba dan gharar.*

Kata Kunci: *Ijarah, Akad, Pembiayaan Syariah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).*

PENDAHULUAN

Ijarah adalah salah satu bentuk akad dalam hukum Islam yang memiliki peran penting dalam sistem ekonomi syariah. Secara etimologis, *Ijarah* berasal dari bahasa Arab "ajru" yang berarti upah atau imbalan. Dalam konteks fiqh muamalah, Ijarah didefinisikan sebagai akad pemindahan hak

guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa dari pemilik (*mu'jir*) kepada penyewa (*musta'jir*) dengan imbalan yang telah disepakati, tanpa pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Ijarah merupakan bentuk transaksi yang mirip dengan sistem sewa-menyewa dalam ekonomi konvensional, tetapi diatur dengan prinsip-prinsip syariah yang ketat.

Dalam praktiknya, akad Ijarah diterapkan di berbagai sektor, termasuk penyewaan properti, kendaraan, serta tenaga kerja atau jasa. Dalam dunia perbankan syariah, penggunaannya juga semakin meluas, khususnya dalam produk pembiayaan seperti *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*, yang mengkombinasikan elemen sewa dengan opsi kepemilikan di akhir periode sewa. Akad ini tidak sama dengan leasing dalam sistem keuangan konvensional karena menekankan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, serta penghindaran unsur riba (bunga) dan gharar (ketidakpastian).

Ijarah memiliki peran penting dalam mendukung ekonomi syariah yang semakin berkembang. Transaksi ini memberikan solusi bagi umat Muslim yang ingin bertransaksi sesuai dengan hukum Islam, serta menawarkan alternatif pembiayaan yang lebih adil dan bebas dari unsur-unsur yang dilarang oleh syariah. Melalui Ijarah, pelaku bisnis dapat mengoptimalkan penggunaan aset-aset yang dimiliki tanpa harus mengorbankan prinsip-prinsip syariah, sehingga dapat menambah tingkat produktivitas dan efisiensi di bidang ekonomi.

Indonesia menggerakkan perekonomiannya melalui sektor perbankan. Karena itu, pemerintah terus berupaya memperbaiki sistem perbankan yang ada demi menjaga stabilitas sektor perbankan. Sistem perbankan ganda saat ini diterapkan dalam pembangunan sistem perbankan di Indonesia. Fungsi tempat perbankan konvensional dan syariah. Dengan bertumbuhnya ekonomi Islam di Indonesia dengan pesat, berbagai wujud bisnis syariah pun muncul.

Peraturan perundang-undangan tentang perbankan syariah telah

dibuat oleh pemerintah sejak berdirinya bank syariah di Indonesia pada tahun 1992. Sekarang, UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatur perbankan syariah. Undang-undang tersebut menunjukkan bahwa di Indonesia terdapat dua sistem perbankan: sistem perbankan konvensional yang menggunakan bunga dan sistem perbankan syariah yang didasarkan pada hukum Islam.

Akad sangat penting untuk setiap pelaksanaan transaksi. Karena tanpa adanya akad, transaksi akan batal. Tanpanya, transaksi juga diragukan karena dapat menyebabkan perselisihan antar masyarakat. Islam jelas mendorong warga masyarakat, terutama penganutnya untuk berhati-hati dan membuat perjanjian untuk setiap transaksi yang mereka lakukan supaya mereka tidak tersesat di kemudian hari.

KAJIAN PUSTAKA

Menurut jumhur ulama, *Ijarah* didefinisikan sebagai akad sewa-menyewa yang sah berdasarkan persetujuan antara dua belah pihak, yaitu penyedia manfaat (*mu'jir*) dan penerima manfaat (*musta'jir*), dengan kompensasi tertentu. *Ijarah* didasarkan pada prinsip-prinsip ekonomi syariah yang mengutamakan keadilan, keterbukaan, dan manfaat bersama. Dalam perkembangan ekonomi syariah modern, *Ijarah* terus berkembang menjadi salah satu instrumen penting dalam mendukung pembiayaan syariah, baik untuk aset maupun jasa, dan memberikan alternatif bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan ekonominya sesuai dengan prinsip syariah.

Menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* hanya memiliki satu rukun yaitu hanya *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah yang diucapkan seseorang yang memberi sewa sedangkan *qabul* adalah persetujuan terhadap sewa menyewa antara kedua belah pihak. Terdapat beberapa sebab yang menyebabkan batalnya akad *ijarah*, yaitu; barang hilang atau musnah, waktu yang disepakati telah

berakhir, pembatalan dari kedua belah pihak, dan salah seorang dari yang melakukan akad meninggal.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data dengan cara dokumentasi. Semua data dikumpulkan dan kemudian dianalisis dengan menggunakan data kualitatif sebagai jenis penelitiannya dan studi kepustakaan (*Library Research*) dengan menelaah buku-buku dan karya-karya ilmiah dan juga mengkaji teori dan konsep yang membahas terkait dengan ijarah dan penerapannya dalam sistem perbankan Islam. Selanjutnya data yang telah dihimpun, disusun dan kemudian disimpulkan secara objektif.

PEMBAHASAN DAN HASIL

A. Pengertian Ijarah

Ijarah merupakan salah satu kegiatan muamalah yang biasa kita temui sehari-hari. Ijarah biasa dikenal sebagai sewa menyewa, seseorang yang terkadang belum bisa membeli suatu benda untuk kebutuhan hidupnya, bisa diperoleh dengan cara menyewa. Sebagai transaksi umum, maka ijarah memiliki aturan-aturan tertentu. Kebanyakan para pelaku ijarah saat ini melakukan transaksi ini hanya berdasarkan kebiasaan saja, tanpa tahu dasar hukum dan aturan-aturan yang berlaku.

Dalam bahasa Arab, ijarah berasal dari kata "*al-ajru*", yang berarti "*al-iwadhu*", yang memiliki arti ganti rugi atau upah. Ijarah pada umumnya berarti menukar manfaat atas suatu barang dengan imbalan dalam jumlah tertentu. Sedangkan menurut istilah, ijarah adalah suatu perjanjian untuk memindahkan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa kepemilikan barang tersebut ditransfer. Manfaat (jasa) yang disewakan adalah sesuatu yang dapat dimanfaatkan dan diperbolehkan dalam Islam. Pengalihan hak manfaat atas properti yang disewakan adalah dasar dari transaksi ijarah.

Ijarah atau sewa menyewa adalah suatu akad yang motivasi dasarnya

adalah akad tolong menolong. Seiring dinamisnya dunia perekonomian, akad ijarah telah menjadi bagian dari transaksi yang motivasinya adalah masuk pada persoalan untung rugi secara materi. pergeseran ini menjadi sah manakala akad ijarah yang dilaksanakan sesuai dengan aturan-aturan dan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh syara'.

Ijarah adalah suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas. Al-ijarah ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Sehingga sewa menyewa atau ijarah bermakna akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang/jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, ijarah adalah sebuah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa pada waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau uang sewa. Dengan demikian, dalam akad ijarah ini tidak ada perubahan kepemilikan, hanya pemindahan hak guna dari seseorang kepada orang lain.¹

Para ulama berbeda-beda pendapat dalam mendefinisikan ijarah yaitu:

- 1) Syekh al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab *Fath Al Wahab*, mendefinisikan bahwa: "Ijarah adalah memilik atau mengambil manfaat suatu barang dengan mengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan".
- 2) Sayyid Sabiq, dalam *fiqhu-sunnah* mendefinisikan bahwa: "Ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian".

¹ Dewan Penyunting, "DOI: 10.21154/muslimheritage. v6i1.2569 Nur kolis, IAIN Ponorogo Lukman Hakim, IAIN Ponorogo Wahid Hariyanto, IAIN Ponorogo Anis Afifah, IAIN Ponorogo," t.t.

- 3) Menurut Imam Syafi'i : "Ijarah adalah akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti sesuatu kebolehan dengan pengganti tertentu".
- 4) Menurut Hasbi Ash-Shiddiqy: "Ijarah ialah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat".²

Ijarah adalah akad sewa-menyewa dalam hukum Islam yang melibatkan pemindahan hak guna atau manfaat suatu barang atau jasa dari pemiliknya kepada penyewa dengan imbalan tertentu tanpa pemindahan kepemilikan barang tersebut. Akad ini mirip dengan leasing dalam sistem konvensional, tetapi dalam Ijarah, transaksi harus memenuhi syarat dan prinsip syariah. Adapun karakteristik utama Ijarah meliputi:

- a. Pemindahan Manfaat: Dalam akad Ijarah, yang dipindahkan hanya manfaat atau kegunaan barang, bukan kepemilikannya. Pemilik aset tetap memegang hak atas kepemilikan fisik barang.
- b. Adanya Imbalan: Pihak yang menyewa (*musta'jir*) harus memberikan kompensasi atau sewa (*ujrah*) yang telah disepakati bersama kepada pihak penyewa (*mu'jir*).
- c. Jangka Waktu yang Jelas: Periode penyewaan harus ditentukan dengan jelas pada awal akad, termasuk perincian durasi dan pembayaran.

Ijarah adalah kontrak untuk memanfaatkan jasa, baik barang maupun tenaga kerja. Jika digunakan untuk mendapatkan keuntungan dari barang, itu disebut sewa menyewa, dan jika digunakan untuk mendapatkan tenaga kerja disebut upah mengupah. transaksi ijarah ini didasarkan pada pemindahan keuntungan (hak guna) dari pada perpindahan kepemilikan (hak milik).

Pada dasarnya, prinsip ini mirip dengan prinsip jual beli, tetapi objek transaksinya berbeda. Dalam ijarah, objek transaksinya adalah manfaat dari barang maupun jasa, sedangkan dalam jual beli, objek transaksinya

² Mawar Jannati Al Fasiri, "Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah," t.t.

adalah barang. Bank syariah juga dapat menawarkan layanan kepada klien yang hanya membutuhkan jasa.³

Menurut Sayyid Sabiq, ijarah adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Ijarah terbagi kepada dua, yaitu:

- a) Ijarah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut musta'jir, sedangkan pihak pekerja disebut 'ajir dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b) Ijarah yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk ijarah ini mirip dengan leasing (sewa-beli) pada konvensional. Pihak yang menyewa disebut musta'jir, pihak yang menyewakan disebut mu'jir dan biaya sewa disebut *ujrah*.

B. Landasan Hukum Ijarah

Para ulama menyetujui bahwa ijarah adalah akad yang diperbolehkan oleh syariat. Tetapi, sebagian ulama menolak atau tidak mengizinkannya, karena keuntungan yang menjadi fokus perjanjian ijarah pada saat akad tidak ada dan baru bisa ada setelah beberapa waktu. Akad Ijarah ini merupakan salah satu bentuk akad yang telah disyariatkan dalam Islam, dengan landasan hukum bersumber dari Al-Qur'an, hadits, ijma' serta landasan hukum yang tercantum dalam undang-undang atau fatwa, yaitu: Al-Qur'an Surat Al-Qashash ayat 26-27:

قَالَتْ اخْدِيْهَا يَّأَيُّتِ اسْتَأْجِرُهُ إِنَّ خَيْرَ مِّنْ اسْتَأْجَرْتُ الْقَوِيَّ الْأَمِينُ

"Dan salah seorang dari kedua (wanita) itu berkata: 'Wahai ayahku, jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang

³ Silvia Dora Bonita dan Aan Zainul Anwar, "Implementasi Syariah Compliance pada Akad Murabahah dan Ijarah (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Fastabiq Jepara)," *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 7, no. 2 (28 Februari 2018): 88.

yang paling baik untuk engkau ambil sebagai pekerja ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya". (QS. Al-Qashas:26).

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ
وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْسُقَ عَلَيْكَ سِتْرِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Dia (Syekh Madyan) berkata: "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja denganku selama delapan tahun dan jika kamu sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (QS. Al-Qashas:27).

Surah Al-Baqarah ayat 233:

وَالْوَالِدَتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيبَ الرِّضَاعَةُ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ
وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

"Dan Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya (sesuai dengan kemampuannya). Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya (dibuat menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan". (QS. Al-Baqarah: 233).

Kebolehan melakukan transaksi ijarah didasarkan juga kepada hadis, di antaranya hadis yang diriwayatkan dari Ibnu Aisyah ra. bahwa:

واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل ثم من بني عبد بن عدي هاديا خرتا
الخرت الماهر بالهدية

"Nabi saw bersama Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani al-Dail kemudian dari Bani 'Abdu bin 'Adi." (HR Bukhari).

Hadis ini menunjukkan bahwa sewa-menyewa atau ijarah diperbolehkan hukumnya. Hal itu dapat dipahami dari hadis *f'liyah* Nabi saw yang menyewa dan memberikan upah kepada penunjuk jalan yang memandu perjalanan beliau bersama Abu Bakar ra. Oleh sebab itu Nabi Muhammad saw adalah teladan yang baik untuk dicontoh.

C. Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun adalah unsur yang harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan. Rukun menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum tertentu. Rukun ini sangat penting dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan yang kita lakukan. Menurut ulama Hanafiyah, rukun ijarah itu hanya ada satu, yaitu *ijab* dan *qabul*. *ijab* adalah ungkapan yang menyewakan sedangkan *qabul* adalah persetujuan terhadap sewa menyewa antara kedua belah pihak.

Menurut Jumhur ulama rukun al-ijarah itu ada empat, yaitu: ⁴

- 1) Orang yang berakad (*Aqid*);
- 2) Sewa/imbalan (*Ijarah*);
- 3) Manfaat; dan
- 4) Shighat atau akad (*ijab* dan *qabul*).

Orang yang berakad, sewa/imbalan, dan juga manfaat, menurut ulama Hanafiyah tidaklah termasuk pada rukunnya. hal itu menunjukkan bahwa jika salah satu dari beberapa rukun sewa-menyewa (al-ijarah) tersebut tidak terpenuhi, maka akad sewa-menyewanya dikategorikan tidak sah. Sebab ketentuan dalam rukun sewa-menyewa di atas bersifat kumulatif (gabungan) dan bukan alternatif. Sedangkan syarat-syaratnya ijarah adalah sebagai berikut, yaitu: ⁵

⁴ Saprida Saprida, Zuul Fitriani Umari, dan Zuul Fitriana Umari, "Sosialisasi Ijarah dalam Hukum Islam," *AKM: Aksi Kepada Masyarakat* 3, no. 2 (13 Januari 2023): 283–90.

⁵ Rosita Tehuayo, "SEWA MENYEWAWA (IJARAH) DALAM SISTEM PERBANKAN SYARIAH," *TAHKIM* 14, no. 1 (18 November 2018).

1) Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*)

Dalam syarat ini ditetapkan bahwa barang yang dijadikan objek ijarah yaitu harus sesuatu yang memang dimiliki atau dikuasai secara penuh oleh pemberi sewa.

2) Syarat terjadinya akad

Disini disyaratkan bahwa orang yang melakukan akad haruslah berakal dan juga mumayyiz. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap, melakukan tasharruf (mengendarliken harta) dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad ijarah juga disyarat mengetahui manfaat barang yang diakad kan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

3) Syarat sahnya akad

Supaya akad yang dilakukan sah maka kedua belah pihak harus rela dan barang yang dijadikan objek ijarah harus memiliki nilai (manfaat) yang jelas.

4) Syarat mengikatnya akad

Barang yang dijadikan objek ijarah harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas suatu barang yang disewa.⁶

Disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat, yaitu:

- a. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaanya.
- b. Hendaklah benda yang menjadi objek sewa menyewa dan upah mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaanya (khusus dalam sewa menyewa).

⁶ Andika Wijaya dan Nurul Maulida, "IMPLEMENTASI FATWA MUI DALAM AKAD IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA," t.t.

- c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat) nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Syarat barang yang disewa yaitu harus jelas nilainya manfaatnya dan terhindar dari kecacatan dan juga barang tersebut harus milik hak penuh. Sedangkan syarat yang ada pada *ujrahnya* (upah) yaitu tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, dan berupa harta yang dapat diketahui.⁷

D. Macam-Macam Ijarah

Terdapat beberapa macam jenis ijarah yaitu dari segi objek dan pemilik manfaat. Jika dilihat dari objeknya terdapat dua jenis ijarah yaitu:

- 1) *Ijarah manfaat*, yaitu manfaat atas suatu barang dijadikan sebagai ma'qud alaih seperti menyewakan sebuah rumah untuk ditempati dan menyewakan kendaraan untuk dikendarai.
- 2) *Ijarah a'mal*, yaitu menjadikan pekerjaan atau jasa dari seseorang sebagai ma'qud alaih seperti menyewa/mengupah seseorang untuk membangun sebuah bangunan, menjahit baju, atau pekerjaan lainnya.

Sedangkan jika dilihat dari segi pemilik manfaat yaitu ada dua jenis ijarah yaitu:

- 1) *Ijarah khas*, yakni ijarah yang manfaatnya dimiliki satu orang tertentu.
- 2) *Ijarah musytarakah*, yakni ijarah yang manfaatnya dimiliki oleh beberapa orang secara berserikat. Misalnya sekelompok orang yang menyewa sebuah rumah untuk ditempati secara bersama-sama. Maka *ujrah* ditanggung bersama, dan hak atas manfaat rumah juga dimiliki bersama.⁸

⁷ Fitriani F. Neni Hardiati, "Akad Ijarah Dalam Perspektif Fuqaha Serta Relevansinya Terhadap Perkembangan Ekonomi," 16 Mei 2024, <https://doi.org/10.5281/ZENODO.11204342>.

⁸ Firman Setiawan, "AL-IJARAH AL-A'MAL AL-MUSTARAKAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM," t.t.

E. Berakhirnya Akad al-Ijarah

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad al-ijarah akan berakhir jika:

- a) Barang yang dijadikan objek akad ijarah hilang atau musnah. Artinya, rusak atau hilangnya barang yang disewakan, sehingga ijarah tidak mungkin diteruskan menyebabkan batalnya akad.
- b) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijarah telah berakhir. Artinya, akad akan berakhir jika waktu yang disepakati telah berakhir. Jadi, jika waktu yang telah disepakati berakhir maka berakhir pulalah akad ijarah tersebut.
- c) Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu adalah jasa maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh semua ulama fiqh.
- d) Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad al-ijarah menurut mereka tidak boleh diwariskan. Artinya, jika salah seorang dari mereka yang melakukan akad meninggal, maka akad tersebut berakhir. Akan tetapi, sedangkan menurut jumhur ulama, akad al-ijarah tidak batal dengan wafatnya seseorang yang berakad, karena manfaat menurut mereka, boleh diwariskan.
- e) *Iqalah*, yaitu pembatalan dari kedua belah pihak. Artinya, jika salah satu dari dua belah pihak membatalkan akad tersebut, berarti akad tersebut akan batal.
- f) Apabila ada uzur pada salah satu pihak. Uzur yang dimaksud menurut jumhur ulama adalah apabila objek tersebut mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran atau dilanda banjir.⁹

⁹ Rosita Tehuayo, "SEWA MENYEWA (IJARAH) DALAM SISTEM PERBANKAN SYARIAH," *TAHKIM* 14, no. 1 (18 November 2018), 6.

F. Pengembalian Sewaan

Jika Ijarah Berakhir, maka penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya. Dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (iqrar), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya. Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika ijarah telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahkannya, seperti barang titipan.

G. Prinsip-Prinsip Pokok Transaksi al-Ijarah

Dalam Islam, terdapat beberapa prinsip yang harus dipenuhi oleh seseorang dalam melakukan transaksi ijarah, yaitu:

1. Jasa yang diperjualbelikan bersifat halal, karenanya transaksi al-ijarah untuk keahlian dalam memproduksi barang-barang kebutuhan sehari-hari yang halal, seperti makanan, pakaian, peralatan rumah tangga, dan sebagainya, adalah diperbolehkan. Namun, transaksi al-ijarah untuk keahlian tidak diperbolehkan memproduksi minuman beralkohol, memproduksi narkoba dan obat-obatan terlarang lainnya, atau segala aktivitas yang berhubungan dengan riba
2. Untuk memenuhi syarat sahnya transaksi al-ijarah, yaitu
 - (a) Para pihak yang melakukan transaksi (*ajiir* dan *musta'jir*) haruslah sudah mumayyiz, yaitu sudah mampu membedakan baik dan buruk. Oleh karena itu, transaksi al-ijarah tidak sah jika salah satu atau kedua pihak belum mumayyiz, seperti anak kecil.
 - (b) Akad harus bersandar pada keridaan kedua pihak, tanpa adanya unsur paksaan.

3. Dalam melakukan transaksi ijarah haruslah memenuhi ketentuan dan aturan yang jelas yang dapat mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak yang bertransaksi.¹⁰

H. Aplikasi Akad Ijarah pada Lembaga Keuangan Syariah

Gambaran pelaksanaan akad ijarah pada lembaga keuangan syariah yaitu nasabah memesan objek sewa kepada lembaga keuangan syariah (bank) lalu bank atau LKS menghubungi produsen untuk membeli atau menyewa objek sewa setelah objek sewa tersedia barulah bank menyewakan kembali kepada nasabah atau bisa juga diakhiri dengan sewa beli dimana objek sewa tidak dikembalikan kepada bank melainkan menjadi milik nasabah.

Jasa-jasa pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank syariah lebih beragam dari pada jasa-jasa kredit yang dapat diberikan oleh bank konvensional. Sebagai contoh bank syariah dan Unit Usaha syariah dapat menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau barang tidak bergerak berdasarkan akad ijarah dan atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik. Kegiatan usaha seperti itu tidak dapat dilakukan oleh bank konvensional.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional N0.44/DSN-MUI/VII/2004, tentang pembiayaan multijasa, bahwa salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan LKS kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa, dalam pembiayaan multijasa lembaga keuangan syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.

Praktik yang terjadi dilapangan adalah anggota yang mengajukan pembiayaan pendidikan, langkah yang ditempuh adalah pertama anggota datang ke LKS kemudian mengajukan pembiayaan dengan sejumlah dana

¹⁰ Rosita Tehuayo, "SEWA MENYEWAWA (IJARAH) DALAM SISTEM PERBANKAN SYARIAH," *TAHKIM* 14, no. 1 (18 November 2018).

untuk keperluannya tersebut lalu anggota diwajibkan mengisi formulir pengajuan pembiayaan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, setelah anggota memenuhi persyaratan-persyaratan pembiayaan jika disetujui oleh LKS, maka dalam jangka maksimal satu minggu barulah LKS memanggil anggota untuk melaksanakan akad dan mencairkan dana pembiayaan yang kemudian dana tersebut diserahkan melalui dua cara, yang pertama pihak LKS menyertai anggota untuk melaksanakan pembayaran hal ini belum bisa LKS lakukan karena berbenturan dengan waktu dan SDM yang begitu terbatas, maka pembayaran dilakukan dengan cara anggota langsung membayarkan dana yang diberikan oleh LKS kepada pihak sekolah.

Sama halnya dalam pembiayaan rumah sakit atau pembiayaan persalinan anggota biasanya mengajukan pembiayaan kesehatan seperti rawat inap dan persalinan, lalu anggota mengisi formulir pengajuan pembiayaan yang telah disediakan LKS yang selanjutnya anggota menyerahkan berkas dokumen sebagai persyaratan yang telah ditetapkan oleh LKS, setelah itu jika LKS menyetujui, maka LKS memberikan dana yang diajukan oleh anggota tersebut untuk dibayarkan kepada rumah sakit.

I. Penerapan akad ijarah pada produk Bank Syariah

Dalam bank Syariah, penerapan akad ijarah dapat berupa dana talangan Haji dan Umrah. Akan tetapi, sejak 3 tahun terakhir kali ini dana talangan haji tidak dilaksanakan lagi mengingat terlalu lamanya masa tunggu untuk calon jamaah haji. Produk ijarah ini hanya disediakan untuk ibadah umrah saja yang melibatkan akad ijarah pada transiknya yang dari sisi akadnya sangat memperhatikan hukum yang disyariatkan oleh Islam.

Akad ijarah berbeda dengan transaksi jual-beli yang didalamnya ada hutang piutang dikarenakan sifatnya temporal, sedangkan jual-beli

sifatnya permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang. Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama' bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Diperkuat dengan 3 dasar hukum yang bersumber dari Al-Qur'an, Al-Hadits dan Ijma' maka hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama.

Dapat dipahami bahwa dari tiga sumber hukum diatas bahwa sewa-menyewa dalam Islam diperbolehkan, karena pada dasarnya manusia itu saling memnutuhkan. Artinya, kita sebagai manusia tidak bisa hidup sendiri. Terdapat dua model sewa-menyewa pada praktek di Lembaga Keuangan Syariah yaitu: 1) Bank telah membeli objek ijarah kepada agen travel lalu dijual kepada nasabah atau calon jamaah dengan akad ijarah, 2) Nasabah atau calon jamaah datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan dengan akad ijarah lalu pihak bank melakukan akad wakalah dengan agen travel (pemindahan tanggung jawab).¹¹

J. Implementasi Akad Ijarah Pada Perbankan Syariah

Akad Ijarah ini memiliki dua jenis akad yaitu: Ijarah '*amal*', ijarah ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Dan Ijarah '*ain*' adalah jenis ijarah yang terkait dengan penyewaan asset/suatu barang dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset tersebut tanpa harus memindahkan kepemilikan dari asset. Terdapat beberapa jenis pembiayaan melalui akad ijarah dalam perbankan Syariah, yaitu:

1) Ijarah wa iqtina Ijarah wa iqtina

Ijarah ini juga dikenal sebagai ijarah *muntahiya bittamlik (IMBT)* adalah bentuk akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) antara pemberi sewa (*muajir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak

¹¹ Lanang Sakti dan Nadhira Wahyu Adityarani, "TINJAUAN HUKUM PENERAPAN AKAD IJARAH DAN INOVASI DARI AKAD IJARAH DALAM PERKEMBANGAN EKONOMI SYARIAH DI INDONESIA," *Jurnal Fundamental Justice* 1, no. 2 (16 September 2020): 39–50.

milik atas barang yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Akad ini merupakan salah satu bentuk akad sewa-menyewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan barang dari muajir kepada musta'jir setelah berakhirnya masa ijarah melalui jual-beli.

2) Ijarah *mutlaqah*

Ijarah *mutlaqah* atau *leasing*, adalah suatu bentuk sewa menyewa yang biasa kita temui dan kita terapkan dalam kegiatan perekonomian sehari-hari. Ijarah berarti *lease contract* dan juga *hire contract*. Dalam konteks perbankan Islam, ijarah adalah suatu *lease contract* dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan atau barang-barang, seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain, kepada salah satu nasabahnya yang berdasarkan pada ketentuan biaya yang memang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*). Para ahli hukum muslim membagi lagi ijarah *mutlaqah* menjadi dua bentuk:

- a. Menyewa untuk suatu jangka waktu tertentu.
- b. Menyewa untuk suatu proyek/usaha tertentu.

K. Model Pembayaran Akad Ijârah

Terdapat 2 (dua) model pembayaran ijârah yang lazim digunakan dalam keuangan syariah:

a) *Contigent to Performance*:

Pembayaran tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh: Andi mengatakan akan memberikan uang sebesar Rp 200.000, untuk seseorang yang dapat menemukan gawainya yang hilang tertinggal di kantin.

b) *Not Contigent to Performance*:

Pembayaran tidak tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh afwan menyewa mobil selama 1 hari untuk perjalanan ke Puncak Bogor dengan sewa Rp. 500.000,/hari. Apabila ternyata Afwan tidak ke Puncak

Bogor tetapi hanya ke Depok maka afwan harus tetap membayar sebesar Rp.500.000,/hari.

Jika telah disepakati bahwa pembayaran sewa dikenakan setelah masa sewa berakhir maka kontrak sewa tetap sah. Kepemilikan ujroh adalah mengikuti kepemilikan manfaat objek sewa, sedang kepemilikan manfaat objek sewa mengikuti perjalanan waktu. Menetapkan penyerahan objek sewa dapat mengikuti perkembangan masa (waktu per waktu), namun hal tersebut sangat susah diterapkan, oleh sebab itu ditetapkan bahwa pembayaran sewa adalah mengikuti hari atau mengikuti peringkat. Metode tersebut didasari pada dalil istihsân.

L. Aplikasinya dalam Perbankan Syariah

Akad Ijarah diterapkan dalam perbankan syariah untuk pendanaan ijarah serta IMBT (*Ijarah Muntahiya Bi alTamlik*). Pendanaan ijarah berlandaskan fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan pemindahan hak penggunaan suatu barang atau pembayaran sewa tanpa transfer kepemilikan. Bank Islam bisa melaksanakan sewa operasional atau sewa keuangan. Lembaga keuangan syariah cenderung memakai IMBT karena lebih simpel dan meminimalkan kerepotan dalam pemeliharaan aset. IMBT (*financial leasing with purchase option*) mengizinkan nasabah memiliki barang setelah masa sewa dengan akad jual beli. Akad ini terdiri dari akad Ijarah serta akad Bai'.

IMBT adalah bank menyewakan barang kepada nasabah dengan tambahan ujrah, dan nasabah bisa mengambil kepemilikan barang setelah berakhirnya perjanjian sewa melewati jual beli. Hal ini sesuai dengan prinsip syariah yang menolak dua penjualan dalam satu akad. Operasional IMBT berlandaskan pada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002. Ada ketentuan umum dan khusus, termasuk bahwa kepemilikan hanya dapat dipindahkan setelah berakhirnya kesepakatan sewa.

Al-Ijarah al Muntahiya Bi al Tamlik diatur dalam KHES Pasal 322-329.

Rukun dan syarat yang berlaku dalam ijarah diimplementasikan dalam IMBT. Akad kepemilikan hanya dapat dipindahkan setelah periode sewa selesai. Lembaga keuangan syariah hanya mengambil IMBT karena perbankan umum tidak diizinkan melakukan leasing. IMBT melibatkan perjanjian sewa-menyewa barang, dan nasabah akan memiliki barang pada akhir masa sewa melalui hibah atau penjualan. Secara konseptual, IMBT mirip dengan leasing, dengan opsi untuk membeli atau memperpanjang sewa. Terdapat dua bentuk leasing: leasing operasional tanpa pemindahan kepemilikan, serta *leasing finansial* dengan opsi pembelian.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa walaupun berbeda- beda dalam mengemukakan pendapat tentang ijarah, tetapi seluruhnya memiliki makna serta tujuan yang sama ialah perjanjian atas manfaat suatu barang atau benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran serta ketentuan tertentu. Bagi jumhur ulama', ijarah merupakan akad lazim, semacam jual beli. Oleh sebab itu, tidak dapat batal tanpa sebab yang membatalkannya. Sebaiknya, masing-masing pihak baik yang menyewakan atau penyewa seperti bank syariah maupun nasabah hendaknya memperhatikan pemilihan akad dalam membuat sebuah perjanjian dan juga senantiasa berpedoman pada prinsip-prinsip Syariah yaitu Al-Qur'an, Al-Hadis, Ijma dan UU yang berlaku.

Saran

Barang dan jasa dalam ijarah tidak dapat dijadikan sebagai jaminan seperti halnya gadai Syariah karena ijarah merupakan perjanjian sewa menyewa dan bukan hak kebendaan. Gadai: agar tidak terjadi keracauan, ijarah gadai syariah harus jelas baik itu jelas manfaatnya, waktunya dan juga

objeknya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ameliana, Della Febby, dan Lina Kushidayati. "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENGALIHAN OBJEK AKAD IJARAH DALAM MENJAHIT PAKAIAN" 2, no. 1 (2023).
- Bonita, Silvia Dora, dan Aan Zainul Anwar. "Implementasi Syariah Compliance pada Akad Murabahah dan Ijarah (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Fastabiq Jepara)." *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 7, no. 2 (28 Februari 2018): 88.
- Neni Hardiati, Fitriani F. "Akad Ijarah Dalam Perspektif Fuqaha Serta Relevansinya Terhadap Perkembangan Ekonomi," 16 Mei 2024.
- Sakti, Lanang, dan Nadhira Wahyu Adityarani. "TINJAUAN HUKUM PENERAPAN AKAD IJARAH DAN INOVASI DARI AKAD IJARAH DALAM PERKEMBANGAN EKONOMI SYARIAH DI INDONESIA." *Jurnal Fundamental Justice* 1, no. 2 (16 September 2020): 39–50.
- Saprida, Saprida, Zuul Fitriani Umari, dan Zuul Fitriana Umari. "Sosialisasi Ijarah dalam Hukum Islam." *AKM: Aksi Kepada Masyarakat* 3, no. 2 (13 Januari 2023): 283-90.
- Setiawan, Firman. "AL-IJARAH AL-A'MAL AL-MUSTARAKAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM," t.t.
- Tehuayo, Rosita. "SEWA MENYEWA (IJARAH) DALAM SISTEM PERBANKAN SYARIAH." *TAHKIM* 14, no. 1 (18 November 2018).
- Wijaya, Andika, dan Nurul Maulida. "IMPLEMENTASI FATWA MUI DALAM AKAD IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA," t.t.