



## Pemahaman Konsep Ijarah dan Aplikasinya pada Perbankan Syariah

Aisyah Ainuur Rohmah, Mu'min Firmansyah\*

*Fakultas Tarbiyah. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri*

### ARTICLE INFO

#### Article history :

Received : 15/12/2023

Revised : 10/7/2024

Published : 17/7/2024



Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

Volume : 3

No. : 1

Halaman : 1 - 8

Terbitan : **Juli 2024**

### ABSTRAK

Artikel ini mengeksplorasi konsep ijarah dalam konteks Ekonomi Islam, khususnya dalam konteks perbankan syariah. Ijarah tidak hanya dipandang sebagai alat bisnis, melainkan juga sebagai landasan moral bagi para pelaku ekonomi Islam. Pemahaman mendalam terhadap konsep ijarah dalam perbankan syariah dianggap esensial untuk membentuk praktik keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan mencapai tujuan ekonomi yang adil dan seimbang. Penelitian ini menggunakan metode studi literatur dengan memakai berbagai sumber yang akurat seperti buku, jurnal, dan penelitian terdahulu. Hasil dari penelitian ini mengungkapkan pengertian, dasar hukum, rukun, syarat, serta aplikasinya dalam pembiayaan syariah, dengan harapan memberikan panduan moral bagi keberlanjutan perbankan syariah menuju tujuan ekonomi yang seimbang dan adil.

**Kata Kunci :** Fiqh Mu'amalah; Ijarah; Perbankan Syariah.

### ABSTRACT

This article explores the concept of ijarah in the context of Islamic Economics, especially in the context of Islamic banking. Ijarah is not only seen as a business tool, but also as a moral foundation for Islamic economic actors. A deep understanding of the concept of ijarah in sharia banking is considered essential for establishing financial practices that are in accordance with sharia principles and achieving just and balanced economic goals. This research uses a literature study method using various accurate sources such as books, journals and previous research. The results of this research reveal the meaning, legal basis, pillars, conditions, and application in sharia financing, with the hope of providing moral guidance for the sustainability of sharia banking towards the goal of a balanced and fair economy.

**Keywords :** Fiqh Mu'amalah; Ijarah; Sharia Banking.

Copyright© 2024 The Author(s).

## **A. Pendahuluan**

Manusia tidak dapat hidup sendiri, karena manusia merupakan makhluk sosial. Ia senantiasa memerlukan orang lain untuk memenuhi kebutuhannya. Itulah sebabnya, manusia melaksanakan komunikasi dan bekerja sama di berbagai bidang kehidupan. Dalam Islam, kerja sama termasuk dalam muamalah, adalah aturan Allah yang menata interaksi antara manusia dengan manusia lain (Basri, 2022). Muamalah mencakup berbagai bidang, seperti ekonomi, sosial, dan budaya. Sedangkan pengertian muamalah sendiri adalah aspek hukum syariat yang mengatur hubungan dan interaksi antara individu dalam kehidupan dunia. Muamalah mencakup berbagai hukum yang berkaitan dengan harta benda, pernikahan dan perceraian, pertikaian, perkara hukum, harta warisan, serta aspek-aspek lainnya yang terkait dengan interaksi sosial. Pengertian ini berasal dari konsep pembagian fiqh menjadi dua bagian, yaitu ibadah dan muamalah (Abdullah, 2020).

Salah satu bentuk transaksi ekonomi yang umum diakui dalam hukum muamalah Islam ialah ijarah (sewa menyewa). Secara etimologis, istilah "ijarah" berasal dari kata "ajru" yang merujuk pada penggantian atau imbalan (Hidayat, 2020). Oleh karena itu, dalam konteks syariat Islam, sewa menyewa disebut ijara, suatu jenis perjanjian untuk menggunakan atau memanfaatkan sesuatu dengan imbalan kompensasi. Dalam pandangan syariat, konsep pahala atau ganjaran juga dapat dihubungkan dengan istilah "ajru," menciptakan hubungan yang erat antara pemahaman konsep upah dan keberhasilan dalam melaksanakan perbuatan baik. Ijarah dalam konteks yang lebih umum dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian yang melibatkan pertukaran manfaat, di mana pihak yang memberikan manfaat menerima imbalan tertentu. Dengan kata lain, yang diserahkan bukanlah kepemilikan fisik barang itu sendiri, melainkan manfaat yang diperoleh dari barang tersebut. Menurut (Rahayu & Nurhasanah, 2020), ijarah dapat dijelaskan sebagai kesepakatan untuk mengalihkan hak penggunaan atas barang atau jasa selama periode tertentu dengan pelunasan sewa atau upah tanpa adanya kuasa dari barang itu sendiri. Dari konsep tersebut, bisa diambil kesimpulan bahwa ijarah, atau sewa menyewa, merupakan persetujuan yang melibatkan pengambilan keuntungan dari suatu entitas dengan memberikan ganjaran tertentu sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan yang telah dibuat.

Berdasarkan pemaparan di atas, artikel ini akan mengulas secara mendalam makna inti dari konsep ijarah dalam konteks Ekonomi Islam dan sejauh mana penerapan konsep tersebut dapat dijalankan dengan efektif dalam lingkup perbankan syariah (Hudafi et al., 2021). Ijarah tidak hanya dianggap sebagai alat bisnis yang menguntungkan kedua belah pihak, tetapi juga dianggap sebagai dasar moral bagi para pelaku ekonomi Islam. Dalam kerangka perbankan syariah, pemahaman yang mendalam terhadap konsep ijarah dapat membentuk dasar yang kuat untuk praktik keuangan yang sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, menciptakan opsi yang semakin diperlukan dalam konteks pertumbuhan ekonomi global yang terus berlanjut.

Melalui eksplorasi dalam artikel ini, kita akan mengeksplorasi implikasi praktis dari pemahaman konsep ijarah dalam ranah perbankan syariah. Dengan memahami secara menyeluruh hakikat ijarah, kita dapat memberikan penghargaan terhadap peran konsep ini bukan hanya sebagai alat transaksi semata, melainkan juga sebagai panduan moral yang membimbing perbankan syariah menuju keberlanjutan dan pencapaian sukses dalam mencapai tujuan ekonomi yang seimbang dan adil.

## **B. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan ialah studi literatur. Studi literatur dijalankan dengan mencari dan menganalisis literatur terkait dari berbagai macam sumber yang berkaitan dengan topik penelitian. Literatur yang diambil merupakan buku, jurnal, dan penelitian-penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan dan memiliki kualitas serta keandalan yang baik. Data yang diperoleh dari literatur dikumpulkan, dianalisis, dan disintesis untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang pemahaman konsep ijarah dalam ekonomi Islam dan aplikasinya pada perbankan syariah.

## C. Hasil dan Pembahasan

### Pengertian Ijarah

Ijarah (sewa-menyewa) dalam bahasa arab berawal dari kata أَجْرٌ yang sinonimnya (Muslich, 2017): (1) أَكْرَى yang berarti memberikan sewa, seperti pada kalimat أَجَرَ الشَّيْءَ (menyewakan sesuatu). (2) أَعْطَاهُ أَجْرًا yang mempunyai arti yaitu "ia memberinya upah", seperti pada kalimat: أَجَرَ فُلَانًا عَلَى كَذَا (ia memberikan kepada si Fulan upah sekian). (3) أَثَابَهُ yang berarti: memberinya pahala, seperti dalam kalimat أَجَرَ اللَّهُ عَبْدَهُ (Allah memberikan pahala kepada hambanya). (4) Sementara itu, sesuai dengan Ali Fikri mengartikan dengan الكَرَاءِ الْمَنْفَعَةُ yang artinya: sewa menyewa atau jual beli manfaat. Adapun Sayid Sabiq yang menyatakan:

الإِجَارَةُ مُسْتَقَّةٌ مِنَ الْأَجْرِ وَهُوَ الْعَوَضُ، وَمِنْهُ سُمِّيَ التَّوَابُ أَجْرًا

Ijarah diambil dari kata "Al-Ajr" yang artinya 'iwadh (imbalan), dari pengertian ini pahala (tsawab) dinamakan ajr (upah/pahala).

Adapun beberapa penafsiran istilah, dengan kontroversi di kalangan para ulama (Muslich, 2017):

Menurut Hanafiah

الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعَوَضٍ هُوَ مَالٌ

Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.

Menurut Malikiyah

الإِجَارَةُ ...عَقْدٌ يَفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَبَاحٍ مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ غَيْرِ نَاشِئٍ عَنِ الْمَنْفَعَةِ

Ijarah...adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.

Menurut Syafi'iyah

وَحَدُّ عَقْدِ الإِجَارَةِ :عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٍ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Definisi akad ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

Menurut Hanabila

وَهِيَ عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ تَتَعَقَّدُ بِلَفْظِ الإِجَارَةِ وَالْكَرَاءِ وَمَا فِي مَعْنَاهُمَا

Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal ijarah dan kara' dan semacamnya.

Berdasarkan uraian sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya tidak terdapat kontroversi prinsip yang signifikan di antara pandangan para ulama dalam menafsirkan konsep ijarah atau sewa-menyewa. Dari berbagai definisi yang telah dijabarkan, intinya adalah bahwa ijarah atau sewa-menyewa merujuk pada suatu perjanjian di mana suatu barang atau jasa diserahkan untuk dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Oleh karena itu, fokus utama dalam konsep sewa-menyewa adalah pada manfaat yang diperoleh dari barang atau jasa tersebut, bukan pada kepemilikan barang itu sendiri. Apabila dilihat dari segi objek ijarah, yang dapat berupa manfaat dari suatu benda atau tenaga manusia, ijarah dapat dibedakan menjadi dua jenis. (Rozalinda, 2016): Ijarah ain adalah akad sewa-menyewa yang memungkinkan seseorang menggunakan benda milik orang lain tanpa memiliki benda tersebut. Ijarah amal adalah akad yang memungkinkan seseorang memperoleh jasa dari orang lain dengan membayar upah atau imbalan atas pekerjaan yang dilakukannya. (Hudafi et al., 2021).

Contohnya Seseorang yang menyewa rumah untuk ditinggali selama satu tahun, meskipun tidak memiliki kepemilikan atas rumah tersebut, namun memiliki hak untuk memanfaatkan rumah tersebut selama waktu tersebut. Ia membayar uang sewa sebesar Rp3.000.000,00 untuk imbalan atas hak pemanfaatan tersebut. Ijarah berbeda dengan jual beli, karena dalam jual beli yang menjadi objek adalah barang fisik, sementara dalam ijarah yang menjadi objek adalah manfaat yang diperoleh dari barang tersebut.

Sebagai contoh, tidak diizinkan penyewaan pohon untuk mengambil buahnya karena buah dianggap sebagai barang, bukan keuntungan. Hal serupa berlaku untuk menyewa sapi dengan tujuan memerah susunya, karena susu dianggap sebagai barang, bukan manfaat.

## Dasar 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. Ibnu Rusyd menyanggah pendapat tersebut dengan mengatakan bahwa keuntungan yang menjadi fokus akad ijarah pada saat kesepakatan dibuat, formalisasi akad belum terjadi, akan tetapi pada umumnya manfaat itu akan ada. Ibnu Rusyd juga berpendapat bahwa yang menjadi perhatian serta pertimbangan syariat adalah manfaat yang akan ada tersebut, bukan manfaat yang belum ada pada saat akad. Dengan demikian, menurut Ibnu Rusyd, ijarah adalah akad yang disetujui oleh syariat. Argumentasi para ulama tentang diperbolehkannya ijarah merupakan (Saprida et al., 2023):

QS. At-Thalaq (65) ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَهُنَّ أَجُورَهُنَّ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (QS. At-Thalaq 65: Ayat 6).

QS. Al-Qasas (28) ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ - ٢٦ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَبْنِيَنَّ بَيْتًا لِي وَعَلَىٰ إِبْرَاهِيمَ وَإِسْمَاعِيلَ يُحْمَلُ عَلَىٰ نُجُومٍ يَوْمَ ذُوقُوا عَذَابَ الْغَارِ أَفَلَا بَدَأْتُمْ بَشْرًا بَلَّغِي لِكَلِمَاتِي وَلَئِنَّ إِبْرَاهِيمَ لَأَنَّكَ كَفَرًا هَتِينَ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَنِّي جَجَّجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ - ٢٧

Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.” Dia (Syekh Madyan) berkata, “Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik.” (QS. Al-Qasas 28: Ayat 26-27).

Hadis Aisyah

عن عائشة رضي الله عنها: واستأجر النّب صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجال من بين الدليل، مثن من بين عبد بن عدي، هادي، خريتا اخلريت: املاهر باهلداية قد غمس ميني حلف نف آل العاص بن و ائل، وهو على دين كفار قريش، فأمناه، فدفعنا إليه راحلتيهما، ووعدها غار ثور بعد ثالث ليلال، فأهتما براحلتيهما صبيحة ليلال ثالث فارحتال، وانطلق معهما عامرين فهرية، والدليل الديلي، فأخذ هيم أسفل مكة، وهو طريق الساح (رواه البخاري)

“Dari Aisyah R.A, ia menuturkan Nabi Saw dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki yang pintar sebagai penunjuk jalan dari bani Ad-Dil, kemudian dari Bani Abdi bin Adi. Dia pernah terjerumus dalam sumpah perjanjian dengan keluarga al-Ash bin Wail dan dia memeluk agama orang-orang kafir quraisy. Dia pun memberi jaminan keamanan kepada keduanya, maka keduanya menyerahkan hewan tunggangan miliknya, seraya menjanjikan bertemu di gua tsur sesudah tiga malam/hari. Ia pun mendatangi keduanya dengan membawa hewan tunggangan mereka pada hari di malam ketiga, kemudian keduanya berangkat berangkat. Ikut bersama keduanya Amir bin Fuhairah dan penunjuk jalan dari bani Dil, dia membawa mereka menempuh bagian bawah Mekkah, yakni jalur pantai” (H.R. Bukhari).

Hadis Ibnu Abbas

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحِجَامَ أَجْرَهُ

Dari Ibnu Abbas R.A ia berkata: Nabi Saw berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya. (HR. Al-Bukhari).

Hadis Ibnu Umar

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عَرَقُهُ

Dari Ibnu 'Umar ia berkata: Rasulullah bersabda: Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering. (HR. Ibnu Majah)

Dari ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadis akad ijarah ditetapkan dalam Islam karena hal ini diperlukan dalam masyarakat. Adapun tujuan disyariatkannya ijarah ialah untuk menyediakan kemudahan bagi umat dalam menjalani kehidupan. Dengan adanya akad ijarah, seseorang yang memiliki uang tetapi tidak dapat bekerja dapat memperoleh manfaat dari tenaga orang lain, dan sebaliknya, seseorang yang memiliki tenaga tetapi membutuhkan uang dapat memperoleh manfaat dari uang orang lain. Dengan demikian, keduanya saling memperoleh keuntungan (Saprida et al., 2023).

### **Rukun Ijarah dan Syarat - Syarat Ijarah**

Dalam perspektif Hanafiyah, elemen utama dalam ijarah adalah ijab kabul dan penerimaan dari kedua pihak yang terlibat dalam transaksi, sesuai dengan penjelasan yang diberikan. (Ghazaly et al., 2010). Sedangkan menurut Mayoritas Ulama, rukun ijarah ada empat, yaitu: (1) Kedua belah pihak yang berakad, (2) Sighat (ijab dan kabul), (3) Sewa atau upah, (4) Keuntungan.

Berikut adalah syarat-syarat ijarah yang dinyatakan oleh Nasroen Harun (Ghazaly et al., 2010): Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, untuk melakukan akad ijarah, syaratnya adalah kedua belah pihak telah mencapai usia baligh dan memiliki akal. Namun, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa tidak wajib bagi kedua belah pihak untuk mencapai usia baligh. Oleh karena itu, anak yang sudah mencapai usia mumayyiz diizinkan untuk melakukan akad ijarah, dengan syarat pengesahannya memerlukan persetujuan walinya.

Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila ijarahnya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh. Oleh karenanya, anak yang baru mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.

Kedua belah pihak yang berkaitan menjelaskan kerelaannya melakukan akad ijarah. Jika salah satu terpaksa dalam melakukan akad, maka akad ijarahnya tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S. An-Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”* (QS. An-Nisa' 4: Ayat 29).

Kepentingan yang menjadi objek ijarah harus jelas agar tidak menyebabkan pertentangan di masa yang akan datang. Manfaat bisa dijelaskan dengan menyebutkan jenis manfaat dan jangka waktu manfaat.

Objek yang disewakan harus dapat diserahkan dan digunakan secara langsung tanpa adanya cacat. Oleh karena itu, para ulama fiqih sepakat bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat langsung diserahkan dan dimanfaatkan oleh penyewa. Contohnya, jika seseorang menyewa sebuah rumah, maka rumah tersebut harus dapat segera diambil kuncinya dan dapat langsung dimanfaatkan oleh penyewa.

Barang yang disewakan haruslah sesuatu yang diharamkan dalam syariah. Oleh karena itu, ulama fiqih sepakat bahwa tidak dibolehkan menyewakan seseorang untuk melakukan praktik penyantetan terhadap orang lain, menyewakan seseorang untuk melakukan pembunuhan, serta tidak boleh menyewakan rumah untuk digunakan sebagai tempat pelaksanaan perbuatan terlarang.

Menurut para ulama fikih, suatu sewa menjadi batal apabila objek sewanya adalah kewajiban penyewa. Misalnya mempekerjakan seseorang untuk menunaikan shalat atas nama penyewa atau mempekerjakan seseorang yang belum menunaikan ibadah haji untuk menunaikan haji bagi penyewa. Sebab, shalat dan haji merupakan tugas pribadi yang tidak bisa dilimpahkan kepada orang lain.

Dalam akad ijarah objeknya haruslah sesuatu yang bisa memberikan keuntungan bagi penyewa, misalnya rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. Maka dari itu, akad sewa tidak boleh dilakukan terhadap sebatang pohon yang akan dipakai penyewa sebagai sarana menjemur pakaian. Karena dasarnya akad yang digunakan sebatang pohon bukan digunakan seperti itu. Upah atau sewa dalam akad ijarah harus mempunyai kejelasan, pasti dan mempunyai nilai ekonomi.

### **Pembayaran Upah dan Sewa Menyewa**

Jika ijarah dianggap sebagai suatu pekerjaan, kewajiban pembayaran upahnya akan muncul saat pekerjaan berakhir. Jika tidak ada pekerjaan lain, menurut Abu Hanifah, jika akad sudah terjadi dan tanpa syarat pembayaran, serta tanpa ketentuan penangguhan, upah harus dibayarkan sesuai dengan keuntungan yang diterima. Namun, menurut Imam Syafii dan Ahmad, hak pembayaran imbalan sudah terjadi dengan akad itu sendiri. Jika pemilik menyewakan zat benda kepada penyewa, pemilik mempunyai hak untuk menerima pembayaran karena penyewa sudah mendapatkan manfaat dari barang tersebut (Salamah, 2023).

### **Berakhirnya Akad Ijarah**

Para ulama fiqih mengatakan bahwa akad ibadah berakhir pada saat (Fitriani & Nazaruddin, 2022): (1) Barang hilang atau hancur. (2) Batas waktu yang disepakati telah berlalu. Misalnya, jika suatu rumah disewakan, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan jika yang disewakan itu suatu jasa, maka ia berhak mendapat imbalan. Semua ulama fiqih sepakat mengenai dua persoalan ini. (3) Menurut pandangan ulama mazhab Hanafi, jika seseorang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa (ijarah) meninggal dunia, akad tersebut dianggap batal. Pandangan ini berakar pada keyakinan bahwa akad ijarah tidak dapat diwariskan. Sebaliknya, mayoritas ulama berpendapat sebaliknya, yaitu bahwa akad ijarah tetap sah meskipun pihak yang melakukan akad meninggal dunia. Alasan di balik pandangan ini adalah bahwa manfaat yang timbul dari perjanjian tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris pihak yang meninggal, sehingga akad tetap berlaku. (4) Apabila masa berlakunya berakhir. Misalnya rumah disewa, maka berakhirnya akad. Sementara itu, sebagian besar ulama memandang sebagai alasan mengingkari ijarah bahwa benda tersebut menimbulkan kerugian yang hilang manfaatnya, misalnya karena kebakaran atau banjir.

### **Aplikasinya dalam Perbankan Syariah**

Akad Ijarah diterapkan dalam perbankan syariah untuk pendanaan ijarah serta IMBT (Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik). 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' (Rozalinda, 2016).

Menurut (Rozalinda, 2016), IMBT adalah bank menyewakan barang kepada nasabah dengan tambahan ujarah, 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 Muntahiyah 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 (Rozalinda, 2016). Terdapat dua bentuk leasing: leasing operasional tanpa pemindahan kepemilikan, serta leasing finansial dengan opsi pembelian.

Dalam skema pembiayaan ini, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank untuk menyewa barang yang diperlukan. Bank kemudian menyewa barang tersebut dari supplier atau pemilik barang. Nasabah kemudian membayar biaya sewa kepada bank selama jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Adapun penjelasan tentang contoh pembiayaan IMBT adalah sebagai berikut:

Tuan A menjual rumah dengan harga Rp100.000.000. Tuan B berencana untuk membeli rumah tersebut melalui bantuan pembiayaan dari bank syariah dengan skema IMBT. Bank syariah setuju untuk membantu Tuan B dan melakukan kontrak awal dengan membeli rumah dari Tuan A seharga Rp100.000.000. Selanjutnya, bank syariah menyewakan rumah tersebut kepada Tuan B dengan biaya sewa Rp1.000.000 per bulan selama 10 tahun (120 bulan). Tuan B membayar total biaya sewa selama 10 tahun, yaitu Rp120.000.000.

Pada akhir masa sewa, bank syariah menjual rumah kepada Tuan B dengan harga Rp10.000.000. Dengan demikian, kepemilikan rumah dialihkan kepada Tuan B saat kontrak berakhir. (Rozalinda, 2016).

#### D. Kesimpulan

Dalam konteks Islam, Ijarah merupakan akad sewa-menyewa yang mempertemukan manfaat suatu barang dengan imbalan tertentu. Konsep ini ditemukan dalam mazhab fikih yang berbeda, namun pada dasarnya, ijarah adalah kesepakatan sewa-menyewa yang melibatkan pihak yang penyewa dan pemberi sewa. Para ulama setuju bahwa ijarah diperbolehkan dalam Islam, dan dasar hukumnya terdapat pada Al-Qur'an dan Hadis. Ijarah terbagi menjadi beberapa jenis, seperti Ijarah Ain yang berkaitan dengan penyewaan suatu benda tanpa mengalihkan kepemilikan, dan Ijarah Amal yang berkaitan dengan penyewaan jasa atau tenaga manusia. Rukun dan syarat-syarat ijarah melibatkan pihak yang berakad, manfaat yang jelas, objek yang halal, dan ketentuan terkait lainnya. Click or tap here to enter text.

Dalam praktiknya, Ijarah juga diterapkan dalam perbankan syariah, terutama dalam skema pendanaan Ijarah dan IMBT (al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al Tamlik). Akad ijarah dalam perbankan syariah dapat melibatkan pembayaran upah atau sewa, yang dapat dilakukan berangsur atau sesuai dengan perjanjian. Berakhirnya akad ijarah dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk hilangnya objek, berakhirnya waktu, atau uzur tertentu. Sebagai contoh aplikasi nyata, pembiayaan rumah melalui IMBT melibatkan bank syariah yang membeli rumah dan menyewakannya kepada nasabah. Nasabah membayar biaya sewa sesuai perjanjian, dan saat berakhirnya pada kontrak sewa, memiliki hak membeli rumah tersebut. Sehingga keseluruhan konsep ijarah mencerminkan prinsip-prinsip keadilan dan keberlanjutan dalam transaksi ekonomi Islam. Click or tap here to enter text.

#### Daftar Pustaka

- Abdullah, R. (2020). *FIQIH MUAMALAH*. Media Madani.
- Ade Halen Pebrio, & Muhammad Yunus. (2023). Analisis Masalah Mursalah terhadap Jual Beli Limbah Dikaitkan dengan Green Ekonomi. *Jurnal Riset Perbankan Syariah*, 91–96. <https://doi.org/10.29313/jrps.v2i2.2854>
- Basri, R. (2022). *TINJAUAN FIQH MUAMALAH TENTANG KERJASAMA BAGI HASIL DALAM PENGGARAPAN KEBUN JAGUNG (Studi di Desa Tanjung Agung Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan)*. Universitas Islam Negeri Raden Intan.
- Fitriani, D., & Nazaruddin. (2022). Ijarah dalam Sistem Perbankan Syariah. *F Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, 1(1), 37–52.
- Ghazaly, A. R., Ihsan, G., & Shidiq, S. (2010). *Fiqh Muamalat* (Pertama). Kencana Prenada Media Group.
- Hidayat, R. (2020). *PENGANTAR FIKIH MUAMALAH*.
- Hudafi, H., Lakuanine, A. B., & Devianita. (2021). PENERAPAN AKAD IJARAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN BANK SYARIAH. *Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo*, 2(1), 44.
- Muslich, A. W. (2017). *Fiqh Muamalat* (Pertama). Amzah.
- Nuraini Salsabila, & Yayat Rahmat Hidayat. (2023). Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Sistem Bagi Hasil pada Titip Lahan di Banjarwaru. *Jurnal Riset Perbankan Syariah*, 97–102. <https://doi.org/10.29313/jrps.v2i2.2869>
- Rahayu, A. E., & Nurhasanah, N. (2020). KONTRUKSI AKAD IJÂRAH PADA FATWA DSN MUI TENTANG PEMBIAYAAN MULTIJASA. *Laa Maisyir: Jurnal Ekonomi Islam*, 86–102.
- Rahmi Kurniadi, A., Permana, I., Firdaus Nuzula, Z., & Hukum Ekonomi Syariah, P. (2023). *Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa dalam Jasa Layanan Rental Mobil Box di D-Trans Logistics Bandung* (Vol. 1, Issue 1). <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>
- Rozalinda. (2016). *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Rajawali Press.

- Salamah, M. (2023). Penerapan Akad Ijarah dalam Bermuamalah. *JEBESH: Joirnal of Economics Business Ethic and Science Histories*, *1*, 41–49.
- Saprida, Umari, Z. F., & Umari, Z. F. (2023). Sosialisasi Ijarah Dalam Hukum Islam. *AKM: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, *3*(2), 283–290.