

PRODUK PEMBIAYAAN LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH BERBASIS AKAD IJARAH

Arik Hermawan
Universitas Trunojoyo Madura
E-mail: 2307111100119@student.trunojoyo.ac.id

Abstract: *The ijarah contract is one of the financing instruments used in Islamic financial institutions for leasing transactions in accordance with Sharia principles. This contract grants the right to utilize an asset or service to the lessee for a specified period in exchange for an agreed compensation (ujrah), without transferring ownership of the asset during the contract period. This study aims to examine the concept of the ijarah contract, its legal foundation from the perspective of Islamic commercial jurisprudence (fiqh muamalah), and its implementation in the financing products of Islamic financial institutions. The research employs a library research method by reviewing various academic literature, fatwas issued by the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI), and regulations related to Islamic financing. The findings indicate that the ijarah contract has a strong legal basis in the Qur'an, Hadith, and scholarly consensus (ijma'), and has been widely implemented in various Islamic financing products. In addition to the standard ijarah contract, there is a developed form known as Ijarah Muntabiyah Bit Tamlik (IMBT), a lease agreement that concludes with the transfer of asset ownership to the lessee. The ijarah contract is considered capable of meeting the financing needs of society in a flexible manner while upholding the principles of justice, transparency, and freedom from usury (riba). Therefore, the ijarah contract plays a strategic role in supporting the development of the Islamic finance industry in the modern era.*

Keywords: *Ijarah, Islamic Financing, Islamic Financial Institutions, Ijarah Muntabiyah Bit Tamlik.*

Pendahuluan

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat memenuhi seluruh kebutuhan hidupnya secara mandiri. Oleh karena itu, manusia senantiasa melakukan interaksi dengan individu lain dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi. Dalam perspektif

Islam, aktivitas ekonomi yang mengatur hubungan antarmanusia dikenal dengan istilah *muamalah*. Muamalah merupakan seperangkat aturan yang mengatur berbagai bentuk transaksi dan hubungan ekonomi berdasarkan prinsip-prinsip syariah, seperti keadilan, kemaslahatan, transparansi, serta terhindar dari unsur riba, gharar, dan zalim.¹

Salah satu bentuk akad muamalah yang banyak diterapkan dalam kehidupan masyarakat adalah akad *ijarah*. Secara umum, *ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang maupun jasa dari pihak pemberi sewa (*mu'jir*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*) yang telah disepakati. Dalam fikih muamalah, *ijarah* termasuk akad *mu'awadhab* (pertukaran manfaat) yang dibolehkan syariat karena memberikan kemanfaatan bagi kedua belah pihak. Keberadaan akad ini menjadi solusi bagi masyarakat yang membutuhkan manfaat suatu barang atau jasa tanpa harus memiliki aset tersebut secara langsung.

Seiring perkembangan sistem ekonomi modern, penerapan akad *ijarah* tidak lagi terbatas pada transaksi sewa-menyewa konvensional antarindividu, tetapi telah berkembang menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Produk pembiayaan berbasis *ijarah* memungkinkan lembaga keuangan syariah menyediakan manfaat atas suatu barang atau jasa kepada nasabah dengan mekanisme yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Bahkan, perkembangan akad ini melahirkan variasi akad seperti *Ijarah Muntabiyah Bit Tamlik* (IMBT), yaitu akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa setelah masa sewa berakhir.²

Secara normatif, akad *ijarah* memiliki landasan hukum yang kuat dalam syariat Islam. Para ulama dari berbagai mazhab, termasuk Imam Malik dan Imam Syafi'i, sepakat mengenai kebolehan akad *ijarah* selama memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan. Di Indonesia, pelaksanaan akad *ijarah* dalam lembaga keuangan syariah juga memperoleh legitimasi melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Fatwa tersebut

¹ Sonya, S. N., Raihan, P., Fahmi, M., & Rian, R. (2023). *Analisis akad ijarah 'ala al-'amal dalam praktik jasa inai di Kabupaten Pidie*. El-Iqthisady, 6.

² Sanusi, M. F., Istikomah, & Syafi'i, M. (2024). *Implementasi pembiayaan akad ijarah di BMT UGT Sidogiri Lumajang*. Jurnal Pemberdayaan Ekonomi dan Masyarakat, 1(1).

menegaskan bahwa objek manfaat, besaran ujarah, hak dan kewajiban para pihak, serta jangka waktu akad harus dijelaskan secara transparan guna menghindari sengketa dan ketidakjelasan dalam transaksi.

Implementasi akad ijarah dapat ditemukan dalam berbagai produk pembiayaan syariah, seperti pembiayaan jasa pendidikan, pembiayaan kesehatan, pembiayaan alat produksi, pembiayaan kendaraan, hingga pembiayaan perjalanan ibadah umrah. Dalam praktik pembiayaan umrah, misalnya, lembaga keuangan syariah menyediakan manfaat berupa jasa perjalanan yang kemudian dibayar oleh nasabah secara bertahap sesuai kesepakatan. Mekanisme ini memberikan alternatif pembiayaan yang lebih sesuai dengan prinsip syariah dibandingkan sistem pembiayaan konvensional yang berbasis bunga.³

Berdasarkan uraian tersebut, akad ijarah memiliki peran yang penting dalam mendukung perkembangan industri keuangan syariah karena mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan yang fleksibel, adil, dan sesuai dengan prinsip syariat Islam. Oleh karena itu, kajian mengenai konsep, dasar hukum, serta implementasi akad ijarah dalam produk pembiayaan lembaga keuangan syariah menjadi penting untuk dilakukan guna memahami kontribusinya dalam pengembangan sistem ekonomi Islam kontemporer.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian kepustakaan (*library research*). Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada pemahaman dan analisis terhadap konsep akad ijarah, landasan hukumnya dalam perspektif fikih muamalah, serta implementasinya dalam produk pembiayaan lembaga keuangan syariah. Melalui penelitian kepustakaan, penulis berupaya mengkaji berbagai teori, konsep, dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan akad ijarah secara mendalam dan sistematis. Pendekatan ini dinilai relevan karena objek kajian penelitian lebih menitikberatkan

³ Rahayu, A. E., & Nurhasanah. (2020). *Konstruksi akad ijarah pada fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan multijasa*. *LAA MAISYIR: Jurnal Ekonomi Islam*, 7(1), 86–102.

pada analisis normatif dan konseptual terhadap berbagai sumber literatur yang memiliki keterkaitan dengan tema penelitian.⁴

Data penelitian diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi Al-Qur'an, hadis, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta peraturan perundang-undangan yang mengatur kegiatan lembaga keuangan syariah. Adapun bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku fikih muamalah, jurnal ilmiah, artikel penelitian, skripsi, tesis, disertasi, dan berbagai publikasi akademik lainnya yang membahas akad ijarah dan pembiayaan syariah. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dengan menelaah, mengidentifikasi, dan mengklasifikasikan berbagai sumber yang relevan. Selanjutnya, data dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Analisis tersebut dilakukan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai konsep, karakteristik, mekanisme, dasar hukum, serta perkembangan implementasi akad ijarah dalam praktik lembaga keuangan syariah sehingga dapat memberikan gambaran yang utuh mengenai peran akad ijarah sebagai salah satu instrumen pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.⁵

Konsep dan Dasar Hukum Akad Ijarah

Ijarah merupakan salah satu akad dalam fikih muamalah yang mengatur pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang maupun jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang telah disepakati tanpa disertai perpindahan hak kepemilikan atas objek yang menjadi objek akad. Secara etimologis, kata *ijarah* berasal dari bahasa Arab *al-ajr* yang berarti upah, imbalan, atau kompensasi (*al-'iwadh*). Oleh karena itu, ijarah sering diartikan sebagai akad sewa-menyewa atau upah-mengupah yang memberikan manfaat bagi para pihak yang berakad.⁶

⁴ Kornelius Benuf and Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33, <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>.

⁵ Primadi Candra Susanto et al., "Konsep Penelitian Kuantitatif: Populasi, Sampel, dan Analisis Data (Sebuah Tinjauan Pustaka)," *Jurnal Ilmu Multidisplin* 3, no. 1 (2024): 1–12, <https://doi.org/10.38035/jim.v3i1.504>.

⁶ Hastuti, P., Hak, N., & Nurhab, B. (2020). *Penerapan akad ijarah pada sistem sewa menyewa sawah: Studi Desa Tanjung Agung*. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(2).

Menurut Rachmat Syafe'i, ijarah secara bahasa berarti memberikan manfaat untuk digunakan oleh pihak lain dengan imbalan tertentu. Dalam praktiknya, akad ini banyak diterapkan pada berbagai aktivitas ekonomi, baik dalam bentuk penyewaan barang maupun pemanfaatan jasa. Melalui akad ijarah, seseorang dapat memperoleh manfaat dari suatu barang tanpa harus memiliki barang tersebut, sedangkan pemilik barang memperoleh imbalan atas manfaat yang diberikan.⁷

Para ulama fikih memberikan definisi yang beragam mengenai ijarah, namun memiliki substansi yang sama. Mazhab Hanafi mendefinisikan ijarah sebagai akad yang memberikan hak kepemilikan atas suatu manfaat yang diketahui dengan imbalan tertentu. Mazhab Maliki memandang ijarah sebagai akad atas manfaat yang diperbolehkan syariat dengan kompensasi tertentu. Mazhab Syafi'i mendefinisikannya sebagai akad atas manfaat yang diketahui, dapat diserahkan, dan diperbolehkan syariat dengan imbalan yang jelas. Sementara itu, mazhab Hanbali mendefinisikan ijarah sebagai akad atas manfaat yang sah dengan menggunakan lafaz ijarah atau lafaz lain yang memiliki makna serupa. Berdasarkan berbagai definisi tersebut, dapat dipahami bahwa ijarah merupakan akad pertukaran manfaat dengan imbalan tertentu yang objeknya bukan barang itu sendiri, melainkan manfaat yang dihasilkan dari barang atau jasa tersebut.

Akad ijarah memiliki dasar hukum yang kuat dalam Al-Qur'an, hadis, dan ijma' ulama. Salah satu dasar hukum ijarah terdapat dalam QS. At-Talaq ayat 6 yang menjelaskan kewajiban memberikan imbalan kepada perempuan yang menyusui anak setelah perceraian. Ayat tersebut menjelaskan kewajiban memberikan imbalan atau upah kepada perempuan yang menyusui anak setelah terjadinya perceraian. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Islam mengakui adanya pemberian kompensasi atas jasa atau manfaat yang diberikan seseorang kepada pihak lain. Selain itu, ayat tersebut juga menegaskan pentingnya musyawarah dan kesepakatan antara para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban yang timbul dari suatu hubungan hukum. Oleh karena itu, para ulama menjadikan ayat ini sebagai salah satu landasan syar'i yang menunjukkan kebolehan akad ijarah, yaitu akad yang berorientasi pada pertukaran manfaat dengan imbalan tertentu. Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa setiap jasa atau

⁷ Cahyadi, A. (2022). *Perspektif hukum ekonomi Islam terhadap praktik akad ijarah pada bisnis jasa laundry di Ponorogo*. At-Tasyri', 3(1), 42–48.

manfaat yang diberikan secara sah dapat memperoleh kompensasi yang layak sesuai dengan kesepakatan para pihak.⁸

Selain itu, QS. Al-Baqarah ayat 233 juga menegaskan kebolehan memberikan upah kepada perempuan yang menyusui anak dengan imbalan yang patut dan disepakati oleh para pihak. Ayat tersebut menunjukkan kebolehan memberikan imbalan kepada seseorang yang memberikan jasa atau manfaat kepada pihak lain. Dalam konteks ayat ini, Allah SWT memperbolehkan orang tua untuk menggunakan jasa perempuan lain dalam menyusui anaknya dengan syarat memberikan kompensasi yang layak dan dilakukan atas dasar kerelaan para pihak. Ketentuan tersebut menjadi salah satu dasar hukum bagi praktik ijarah dalam Islam, karena mengandung prinsip adanya pertukaran manfaat dengan imbalan tertentu yang disepakati bersama. Para ulama menjadikan ayat ini sebagai dalil atas kebolehan akad ijarah, sebab substansi hukumnya tidak hanya terbatas pada jasa penyusuan anak, tetapi juga mencakup berbagai bentuk pemanfaatan jasa dan manfaat lainnya yang diperbolehkan oleh syariat. Dengan demikian, QS. Al-Baqarah ayat 233 menegaskan bahwa pemberian upah atau kompensasi atas suatu pekerjaan maupun jasa merupakan praktik yang dibenarkan dalam Islam selama dilakukan secara adil, transparan, dan berdasarkan kesepakatan para pihak.⁹

Dasar hukum ijarah juga ditemukan dalam hadis Nabi Muhammad SAW. Salah satu hadis yang menjadi landasan akad ijarah diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Umar RA, bahwa Rasulullah SAW bersabda: "*Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering.*" (HR. Ibnu Majah). Hadis tersebut menunjukkan pentingnya memberikan upah atau imbalan kepada pekerja secara tepat waktu sebagai bentuk pemenuhan hak atas pekerjaan atau jasa yang telah diberikan. Dalam konteks muamalah, hadis ini menegaskan bahwa pemberian kompensasi atas suatu pekerjaan merupakan tindakan yang dibenarkan dan dianjurkan dalam Islam.

Selain itu, terdapat hadis yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dari Ibnu Abbas RA yang menyatakan bahwa Rasulullah SAW pernah melakukan bekam dan memberikan upah kepada orang yang melakukan bekam tersebut. Hadis ini menunjukkan bahwa pemberian

⁸ Al-Faizin, A. W., Muhyidin, M., & Hafid, A. (2024). *Studi komparasi akad ijarah dan ju'alah serta aplikasinya dalam ekonomi modern*. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 10(3).

⁹ Aprilian, S., & Pinem, R. K. B. (2024). *Tinjauan praktik akad ijarah menurut hukum Islam: Studi kasus UMKM kios di Medan Helvetia*. El-Mal, 5(4), 3292–3300.

imbalan atas jasa yang diberikan seseorang merupakan praktik yang diperbolehkan dalam syariat Islam. Dengan demikian, kedua hadis tersebut menjadi dasar hukum yang memperkuat kebolehan akad ijarah, karena menunjukkan adanya pengakuan terhadap transaksi yang didasarkan pada pertukaran manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.

Selain berdasarkan Al-Qur'an dan hadis, para ulama juga sepakat (*ijma'*) mengenai kebolehan akad ijarah karena akad ini memiliki manfaat yang besar dalam memenuhi kebutuhan ekonomi dan sosial masyarakat. Kesepakatan para ulama tersebut menunjukkan bahwa ijarah merupakan akad yang sah dan dapat digunakan dalam berbagai bentuk transaksi selama memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh syariat Islam.

Mengenai rukun ijarah, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama. Menurut mazhab Hanafi, rukun ijarah hanya terdiri atas *sighat* (ijab dan qabul), yaitu pernyataan kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Sementara itu, mayoritas ulama (*jumhur ulama*) berpendapat bahwa rukun ijarah terdiri atas empat unsur, yaitu: (1) *aqid* atau para pihak yang berakad, yang terdiri dari *mu'jir* (pemberi sewa) dan *musta'jir* (penyewa); (2) *sighat* atau ijab dan qabul sebagai bentuk kesepakatan; (3) manfaat yang menjadi objek akad; dan (4) *ujrah* atau imbalan yang diberikan atas manfaat tersebut.

Adapun syarat sah akad ijarah meliputi beberapa ketentuan. Pertama, para pihak yang berakad harus memiliki kecakapan hukum, yaitu berakal, dewasa, mampu bertindak terhadap hartanya, serta melakukan akad atas dasar kerelaan tanpa adanya paksaan. Kedua, harus terdapat pernyataan ijab dan qabul yang menunjukkan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, baik dalam bentuk akad sewa-menyewa maupun upah-mengupah. Ketiga, manfaat yang menjadi objek akad harus diketahui secara jelas oleh para pihak agar tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Keempat, besaran *ujrah* atau imbalan harus ditentukan secara jelas dan disepakati sejak awal akad.

Selain itu, objek ijarah harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan penggunaannya, manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa, penggunaannya tidak bertentangan dengan syariat Islam, serta barang yang menjadi objek akad tetap ada selama masa perjanjian berlangsung. Kejelasan mengenai objek, manfaat, jangka waktu, dan nilai *ujrah* merupakan unsur penting

dalam akad ijarah guna menghindari terjadinya *gharar* (ketidakjelasan) dan sengketa antara para pihak yang berakad.¹⁰

Jenis dan Mekanisme Akad Ijarah dalam Lembaga Keuangan Syariah

Dalam praktik lembaga keuangan syariah, akad ijarah berkembang menjadi dua bentuk utama, yaitu *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT). Perbedaan mendasar antara keduanya terletak pada status kepemilikan objek yang disewakan setelah masa akad berakhir. Pada akad ijarah, kepemilikan aset tetap berada pada pihak yang menyewakan sehingga setelah masa sewa berakhir aset harus dikembalikan kepada pemiliknya. Sebaliknya, pada akad IMBT terdapat mekanisme perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa setelah seluruh kewajiban dalam masa sewa telah diselesaikan sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran ujarah (sewa) yang telah disepakati. Dalam praktik perbankan syariah, akad ini sering disamakan dengan *operating lease* atau sewa operasional. Melalui akad ini, lembaga keuangan syariah menyediakan aset yang dapat dimanfaatkan oleh nasabah, sedangkan kepemilikan aset tetap berada pada lembaga keuangan sebagai pihak pemberi sewa (*mu'jir*).

Pada akhir masa akad, aset yang disewakan wajib dikembalikan kepada pemiliknya tanpa adanya perpindahan hak milik. Oleh karena itu, biaya pemeliharaan pokok dan risiko kepemilikan aset pada prinsipnya menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan. Akad ijarah banyak digunakan dalam pembiayaan alat produksi, kendaraan, gedung, maupun berbagai kebutuhan jasa yang memerlukan pemanfaatan aset tanpa harus membeli aset tersebut.¹¹

Adapun Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan pengembangan dari akad ijarah yang menggabungkan unsur sewa dan perpindahan kepemilikan aset pada akhir masa akad. Dalam skema ini, nasabah terlebih dahulu menyewa aset dari lembaga keuangan syariah

¹⁰ Suhar, S., Syahrizal, A., & Sholeh, M. (2023). *Analisis penerapan akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan: Studi kasus Tanjung Jabung Timur*. MARGIN: Journal of Islamic Banking, 3(2).

¹¹ Fardiansah, A. R., & Lestari, I. W. (2023). *Penerapan akuntansi ijarah pada perbankan syariah di Indonesia*. Jurnal Ekonomi Revolusioner, 6(12).

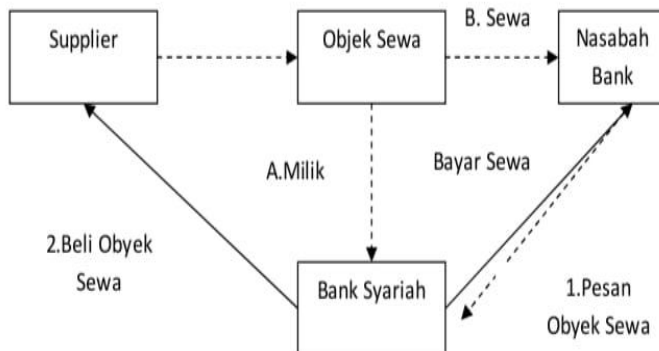
selama jangka waktu tertentu dengan membayar ujarah secara berkala. Setelah seluruh kewajiban pembayaran terpenuhi, aset dapat dialihkan kepemilikannya kepada nasabah melalui mekanisme hibah atau jual beli yang dilakukan secara terpisah dari akad ijarah.

Dalam praktik perbankan syariah, IMBT sering digunakan untuk pembiayaan rumah, kendaraan, dan aset produktif lainnya. Skema ini memberikan kemudahan bagi nasabah untuk memperoleh manfaat suatu aset sekaligus memiliki kesempatan menjadi pemilik aset tersebut pada akhir masa pembiayaan. Oleh karena itu, IMBT sering dipandang memiliki karakteristik yang mirip dengan *financial lease* dalam sistem keuangan modern, namun tetap dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.¹²

Mekanisme pembiayaan ijarah dimulai dengan adanya kebutuhan nasabah terhadap manfaat suatu barang atau jasa. Lembaga keuangan syariah kemudian menyediakan atau membeli aset yang dibutuhkan dan menyewakannya kepada nasabah berdasarkan akad ijarah. Nasabah memperoleh hak untuk menggunakan aset tersebut selama jangka waktu yang telah ditentukan dengan kewajiban membayar ujarah secara berkala sesuai kesepakatan.

Dalam skema ini, objek akad tetap menjadi milik lembaga keuangan syariah sehingga risiko kepemilikan dan tanggung jawab pemeliharaan pokok aset berada pada pihak pemberi sewa. Setelah masa akad berakhir, aset yang disewakan dikembalikan kepada lembaga keuangan syariah. Karakteristik utama pembiayaan ijarah adalah terjadinya perpindahan manfaat, bukan perpindahan kepemilikan aset.

Gambar 1. Skema pembiayaan ijarah



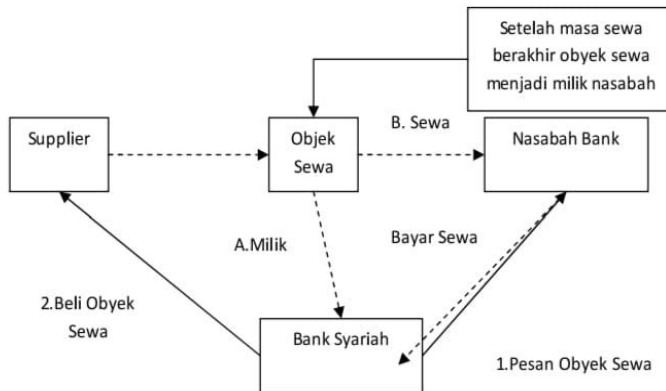
¹² Sari, I. P., Anggraini, R., & Hendra, J. (2023). *Mekanisme ijarah dalam perspektif syariah: Kejelasan, keadilan, dan implikasi hukum*. Jurnal Pendidikan Tambusai.

- Pola karakteristik pembiayaan ijarah sebagai berikut:
- a. Aset digunakan oleh nasabah selama periode sewa yang telah ditentukan dalam akad.
 - b. Pembayaran sewa (*ujrah*) dilakukan secara berkala sesuai jadwal yang disepakati.
 - c. Kepemilikan aset tetap berada pada lembaga keuangan syariah sebagai pihak pemberi sewa.
 - d. Biaya pemeliharaan pokok dan risiko kepemilikan aset menjadi tanggung jawab pemilik aset.
 - e. Setelah masa sewa berakhir, aset harus dikembalikan kepada lembaga keuangan syariah dan tidak terdapat hak otomatis bagi penyewa untuk memiliki aset tersebut.

Pada pembiayaan IMBT, proses diawali dengan pengajuan permohonan pembiayaan oleh nasabah kepada lembaga keuangan syariah. Setelah dilakukan analisis kelayakan dan permohonan disetujui, lembaga keuangan syariah membeli aset yang diinginkan nasabah sehingga aset tersebut secara hukum menjadi milik lembaga keuangan syariah.

Selanjutnya, aset disewakan kepada nasabah melalui akad ijarah dengan pembayaran *ujrah* secara berkala selama masa pembiayaan. Nasabah memperoleh hak untuk menggunakan aset tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam akad. Setelah seluruh kewajiban pembayaran selesai dan masa sewa berakhir, dilakukan pengalihan kepemilikan aset kepada nasabah melalui akad hibah atau jual beli yang terpisah dari akad ijarah.

Gambar 2. Skema Ijarah Muntahiya Bittamlik



Berdasarkan skema tersebut, tahapan pembiayaan IMBT dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Lembaga Keuangan Syariah dan pengembang (*developer*) melakukan kerja sama pembiayaan atas aset yang akan diperjualbelikan.
- b. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dan memenuhi seluruh persyaratan administrasi yang ditentukan.
- c. Lembaga Keuangan Syariah melakukan analisis kelayakan terhadap kemampuan finansial nasabah.
- d. Apabila permohonan disetujui, Lembaga Keuangan Syariah menerbitkan surat persetujuan pembiayaan dan nasabah menyatakan kesediaannya untuk melakukan akad IMBT.
- e. Lembaga Keuangan Syariah membeli aset yang diinginkan nasabah dari pengembang sehingga aset tersebut menjadi milik Lembaga Keuangan Syariah secara sah.
- f. Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah menandatangani akad IMBT yang mengatur hak dan kewajiban para pihak selama masa pembiayaan.
- g. Aset diserahkan kepada nasabah untuk digunakan selama masa sewa berlangsung.
- h. Nasabah membayar ujuh atau kewajiban pembiayaan secara berkala sesuai jadwal yang telah disepakati.
- i. Setelah seluruh kewajiban pembayaran dilunasi dan masa akad berakhir, dilakukan pengalihan kepemilikan aset kepada nasabah melalui akad hibah atau jual beli.

Melalui mekanisme tersebut, IMBT memberikan fleksibilitas bagi nasabah untuk memperoleh manfaat suatu aset sekaligus memiliki kesempatan menjadi pemilik aset pada akhir masa pembiayaan. Oleh karena itu, akad IMBT menjadi salah satu instrumen pembiayaan syariah yang banyak digunakan dalam pembiayaan rumah, kendaraan, maupun aset produktif lainnya.¹³

Implementasi Akad Ijarah pada Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah

Akad ijarah telah menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang banyak digunakan dalam lembaga keuangan syariah karena mampu

¹³ Soleha, C. J. K. N., & Masrukhan, M. (2024). *Penerapan akuntansi akad ijarah dalam produk pembiayaan bank syariah di Indonesia*. WANARGI: Jurnal Manajemen dan Akuntansi, 2(2).

memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap berbagai layanan dan manfaat tanpa harus melakukan transaksi yang mengandung unsur riba. Penerapan akad ijarah tidak hanya terbatas pada penyewaan aset berwujud, tetapi juga mencakup pembiayaan jasa yang dibutuhkan oleh nasabah. Dalam praktiknya, akad ini digunakan pada berbagai produk pembiayaan, seperti pembiayaan pendidikan, kesehatan, jasa profesional, sewa kendaraan, serta pembiayaan perjalanan ibadah.

Salah satu implementasi akad ijarah yang banyak ditemukan dalam perbankan syariah adalah pembiayaan perjalanan ibadah umrah. Dalam skema ini, bank syariah menyediakan manfaat berupa jasa perjalanan umrah yang diperoleh melalui kerja sama dengan biro perjalanan atau penyedia jasa yang telah ditunjuk. Nasabah kemudian memperoleh manfaat dari layanan tersebut dan berkewajiban membayar ujuh atau biaya sewa kepada bank sesuai dengan jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati. Melalui mekanisme ini, masyarakat yang belum memiliki dana yang cukup untuk membiayai perjalanan umrah secara langsung tetap dapat melaksanakan ibadah dengan sistem pembayaran yang lebih fleksibel.¹⁴

Penerapan akad ijarah pada pembiayaan umrah menunjukkan bahwa objek akad tidak selalu berupa barang, melainkan dapat berupa manfaat atau jasa. Hal ini sejalan dengan konsep dasar ijarah yang menitikberatkan pada pemindahan hak guna atau manfaat tanpa adanya perpindahan kepemilikan atas objek yang menjadi dasar akad. Oleh karena itu, akad ijarah berbeda dengan akad jual beli yang berorientasi pada perpindahan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli. Dalam akad ijarah, hubungan hukum yang terjadi hanya sebatas pemanfaatan barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang telah disepakati.

Dari perspektif hukum Islam, kebolehan akad ijarah telah disepakati oleh para ulama dan didasarkan pada Al-Qur'an, hadis, serta ijma' ulama. Kejelasan mengenai objek manfaat, jangka waktu, dan besaran ujuh menjadi unsur penting yang harus dipenuhi agar akad terhindar dari unsur gharar dan sengketa di kemudian hari. Dengan karakteristik tersebut, akad ijarah menjadi salah satu alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah karena mengedepankan keadilan, transparansi, dan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

¹⁴ Salsabilla, A., & Sonjaya, A. (2023). *Implementasi akad ijarah paralel dalam pembiayaan multiguna tanpa agunan di perbankan syariah*. Al-Muamalat, 8(2).

Keberadaan produk pembiayaan berbasis ijarah memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perkembangan industri keuangan syariah. Selain memberikan kemudahan akses pembiayaan kepada masyarakat, akad ijarah juga menunjukkan fleksibilitas dalam menjawab kebutuhan ekonomi modern tanpa meninggalkan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, akad ijarah tetap menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang relevan dan strategis dalam mendukung pertumbuhan lembaga keuangan syariah di Indonesia.

Kesimpulan

Akad ijarah merupakan salah satu bentuk akad muamalah yang memberikan hak guna atau manfaat atas suatu barang maupun jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*) yang telah disepakati, tanpa disertai perpindahan hak kepemilikan atas objek yang disewakan. Dalam praktiknya, ijarah menjadi instrumen yang penting dalam sistem keuangan syariah karena mampu memberikan solusi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, khususnya dalam memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap berbagai barang dan jasa.

Dalam lembaga keuangan syariah, akad ijarah berkembang dalam dua bentuk utama, yaitu ijarah dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Ijarah berfokus pada pemindahan manfaat dengan kewajiban mengembalikan aset kepada pemilik setelah masa sewa berakhir, sedangkan IMBT memungkinkan terjadinya perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa setelah seluruh kewajiban pembiayaan diselesaikan. Kedua bentuk akad tersebut telah diterapkan dalam berbagai produk pembiayaan syariah, termasuk pembiayaan jasa, aset produktif, dan perjalanan ibadah umrah.

Keabsahan akad ijarah didasarkan pada Al-Qur'an, hadis, dan ijma' ulama yang menunjukkan bahwa akad ini diperbolehkan selama memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan. Dengan karakteristik yang mengedepankan keadilan, transparansi, serta terhindar dari unsur riba dan gharar, akad ijarah memiliki peran strategis dalam mendukung perkembangan industri keuangan syariah serta menjadi alternatif pembiayaan yang relevan bagi kebutuhan masyarakat modern.

Daftar Pustaka

- Al-Faizin, A. W., Muhyidin, M., & Hafid, A. (2024). Studi komparasi akad ijarah dan ju'alah serta aplikasinya dalam ekonomi modern. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(3).
- Aprilian, S., & Pinem, R. K. B. (2024). Tinjauan praktik akad ijarah menurut hukum Islam: Studi kasus UMKM kios di Medan Helvetia. *El-Mal*, 5(4), 3292–3300. <https://doi.org/10.47467/elmal.v5i4.2024>
- Cahyadi, A. (2022). Perspektif hukum ekonomi Islam terhadap praktik akad ijarah pada bisnis jasa laundry di Ponorogo. *At-Tasyri'*, 3(1), 42–48. <https://doi.org/10.55380/tasyri.v3i1.223>
- Cahyani, A. Intan. “Pembaharuan Hukum Dalam Kompilasi Hukum Islam.” *Al Daulah : Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* 5, no. 2 (2016): 301–13. <https://doi.org/10.24252/ad.v5i2.4850>.
- Candra Susanto, Primadi, Dewi Ulfah Arini, Lily Yuntina, Josua Panatap Soehaditama, and Nuraeni Nuraeni. “Konsep Penelitian Kuantitatif: Populasi, Sampel, dan Analisis Data (Sebuah Tinjauan Pustaka).” *Jurnal Ilmu Multidisplin* 3, no. 1 (2024): 1–12. <https://doi.org/10.38035/jim.v3i1.504>.
- Fardiansah, A. R., & Lestari, I. W. (2023). Penerapan akuntansi ijarah pada perbankan syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Revolusioner*, 6(12).
- Hastuti, P., Hak, N., & Nurhab, B. (2020). Penerapan akad ijarah pada sistem sewa menyewa sawah: Studi Desa Tanjung Agung. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(2).
- Soleha, C. J. K. N., & Masrukhan, M. (2024). Penerapan akuntansi akad ijarah dalam produk pembiayaan bank syariah di Indonesia. *WANARGI: Jurnal Manajemen dan Akuntansi*, 2(2).
- Rahayu, A. E., & Nurhasanah. (2020). Konstruksi akad ijarah pada fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan multijasa. *LAA MAISYIR: Jurnal Ekonomi Islam*, 7(1), 86–102. <https://doi.org/10.24252/lamaisyir.v7i1.13747>
- Salsabilla, A., & Sonjaya, A. (2023). Implementasi akad ijarah paralel dalam pembiayaan multiguna tanpa agunan di perbankan syariah. *Al-Muamalat*, 8(2).
- Sanusi, M. F., Istikomah, & Syafi'i, M. (2024). Implementasi pembiayaan akad ijarah di BMT UGT Sidogiri Lumajang.

- Jurnal Pemberdayaan Ekonomi dan Masyarakat, 1(1).
<https://doi.org/10.47134/jpem.v1i1.119>
- Sari, I. P., Anggraini, R., & Hendra, J. (2023). Mekanisme ijarah dalam perspektif syariah: Kejelasan, keadilan, dan implikasi hukum. *Jurnal Pendidikan Tambusai*.
- Sonya, S. N., Raihan, P., Fahmi, M., & Rian, R. (2023). Analisis akad ijarah 'ala al-'amal dalam praktik jasa inai di Kabupaten Pidie. *El-Iqthisady*, 6. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.53053>
- Suhar, S., Syahrizal, A., & Sholeh, M. (2023). Analisis penerapan akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan: Studi kasus Tanjung Jabung Timur. *MARGIN: Journal of Islamic Banking*, 3(2).