

JURNAL ISLAMIC FINANCE: SEWA (AL-IJARAH)

Haikal Ali Ucok Nasution

Manajemen Fakultas Ekonomi Bisnis, Universitas Muhammadiyah Prof Dr Hamka

Email : nasutionhaikal8@gmail.com

Abstrak

Al-Ijarah atau sewa menyewa merupakan salah satu instrumen penting dalam muamalah dan perbankan syariah, yang menawarkan transaksi bebas riba dan berlandaskan prinsip keadilan. Praktik *Al-Ijarah* mencakup sewa barang dan jasa, baik dalam bentuk murni maupun *muntahiyah bittamlik*, di mana penyewa memperoleh hak penggunaan dengan atau tanpa opsi kepemilikan di akhir kontrak. Latar belakang penelitian ini muncul dari kebutuhan pemahaman yang lebih mendalam terkait penerapan *Al-Ijarah* dalam ekonomi modern, khususnya dalam lembaga keuangan syariah, mengingat masih terdapat perbedaan interpretasi fiqh, risiko hukum, dan tantangan integrasi digital. Tujuan penelitian adalah menganalisis rukun, syarat, jenis-jenis, serta aplikasi praktis *Al-Ijarah* untuk memberikan panduan implementasi yang sesuai prinsip syariah. Penelitian menggunakan *studi kepustakaan* dengan pendekatan kualitatif, mengkaji literatur akademik, jurnal, buku fiqh, dan regulasi perbankan syariah, kemudian dianalisis secara deskriptif-komparatif. Hasil menunjukkan bahwa *Al-Ijarah* dapat diaplikasikan secara efektif pada transaksi sewa barang, jasa, dan pembiayaan perbankan melalui produk *Ijarah Murni* dan *Ijarah Thumma Al-Bai'*, memberikan kepastian hukum, distribusi risiko yang jelas, dan alternatif pembiayaan halal. Penelitian ini menegaskan fleksibilitas dan relevansi *Al-Ijarah* dalam ekonomi modern, sekaligus mendorong literasi keuangan syariah.

Kata kunci: *Al-Ijarah*, *Islamic finance*, sewa menyewa, perbankan syariah, pembiayaan syariah

Abstract

Al-Ijarah, or leasing, is a fundamental instrument in Islamic finance and muamalah, providing interest-free transactions grounded in principles of justice and fairness. The practice of *Al-Ijarah* includes the leasing of goods and services, both in its pure form (*Ijarah Murni*) and ending with ownership (*Muntahiyah Bittamlik*), where the lessee obtains the right to use assets with or without an option to own at the end of the contract. The background of this study arises from the need for a deeper understanding of *Al-Ijarah* implementation in modern economics, particularly within Islamic financial institutions, due to differing fiqh interpretations, legal risks, and digital integration challenges. The study aims to analyze the pillars, conditions, types, and practical applications of *Al-Ijarah* to provide guidance for implementation in accordance with Sharia principles. This research uses a literature review method with a qualitative approach, examining academic literature, journals, fiqh books, and Islamic banking regulations, followed by descriptive-comparative analysis. The results show that *Al-Ijarah* can be effectively applied

Article History

Received: November 2025

Reviewed: November 2025

Published: November 2025

Plagiarism Checker No 234

Prefix DOI : Prefix DOI :

10.8734/Tashdiq.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : Fakultas

Pendidikan Agama



This work is licensed under

a [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

[Attribution-NonCommercial 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

[International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

ISSN 3030-8917



9 773030 891009

in leasing goods, services, and banking financing through Ijarah Murni and Ijarah Thumma Al-Bai' products, offering legal certainty, clear risk distribution, and halal financing alternatives. The study confirms the flexibility and relevance of Al-Ijarah in modern economics while promoting Islamic financial literacy.

Keywords: Al-Ijarah, Islamic finance, leasing, Islamic banking, Sharia-compliant financing

PENDAHULUAN

Dalam perkembangan ekonomi modern, kegiatan transaksi keuangan dan perdagangan tidak lagi terbatas pada pertukaran barang secara sederhana, melainkan telah berkembang menjadi sistem yang kompleks melibatkan berbagai jenis aset, jasa, dan instrumen keuangan (Sukmaningrum & Yazid, 2022). Transaksi yang adil, transparan, dan bebas dari praktik yang merugikan menjadi kebutuhan mendasar bagi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan (Ghozali, 2025). Prinsip-prinsip syariah menawarkan panduan yang kuat untuk menciptakan sistem ekonomi yang tidak hanya mengedepankan efisiensi, tetapi juga keadilan sosial. Salah satu prinsip penting dalam muamalah Islam adalah larangan riba (*interest*) dan gharar (*ketidakpastian*), yang menekankan pentingnya kepastian dalam hak dan kewajiban setiap pihak yang terlibat dalam transaksi (Abdillah & As'ad, 2022).

Seiring pertumbuhan sektor jasa dan perdagangan, kebutuhan untuk memanfaatkan aset baik dalam bentuk barang maupun layanan meningkat secara signifikan (Sabil, 2023). Konsep kepemilikan dan penggunaan aset menjadi pusat perhatian dalam berbagai aktivitas ekonomi, karena tidak semua pihak mampu memiliki aset secara langsung, tetapi tetap membutuhkan manfaat dari penggunaan aset tersebut (Azizati et al., 2021). Fenomena ini mendorong lahirnya berbagai bentuk transaksi sewa menyewa yang menjadi solusi untuk memfasilitasi akses terhadap aset tanpa harus menimbulkan ketidakadilan atau beban ekonomi yang berlebihan. Sewa atau leasing menjadi salah satu instrumen yang relevan dan efisien, karena memungkinkan pemanfaatan aset dengan mekanisme pembayaran yang jelas dan terukur sesuai kesepakatan kedua pihak (Imam et al., 2024).

Prinsip keadilan dalam transaksi ekonomi juga menjadi semakin penting mengingat kompleksitas hubungan antara berbagai pihak dalam dunia bisnis modern. Transaksi yang tidak transparan atau tidak jelas dapat menimbulkan konflik kepentingan, risiko hukum, dan ketidakstabilan ekonomi (Yunus et al., 2023). Oleh karena itu, adanya mekanisme kontrak yang terstruktur dan berbasis prinsip etika dan syariah menjadi sangat penting. Selain itu, pertumbuhan teknologi dan digitalisasi ekonomi telah membuka peluang baru dalam manajemen aset dan penyediaan layanan, yang menuntut penerapan prinsip-prinsip keuangan yang dapat menjamin kepastian hak, kewajiban, dan manfaat bagi seluruh pihak (Hidayat et al., 2023).

Selain aspek ekonomi, aspek sosial juga menjadi pertimbangan penting dalam pengembangan sistem transaksi modern. Sistem ekonomi yang adil dan transparan tidak hanya menciptakan efisiensi, tetapi juga memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap praktik ekonomi. Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip etika dan hukum dalam transaksi menciptakan stabilitas sosial dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang inklusif (Aurellia & Nisa, 2024). Oleh karena itu, instrumen yang mampu menyeimbangkan kepentingan ekonomi dan sosial menjadi sangat dibutuhkan, baik untuk sektor swasta, masyarakat, maupun lembaga keuangan.

Beberapa penelitian telah menyoroiti penerapan *Al-Ijarah* dalam muamalah dan perbankan syariah. (Al Fasiri, 2022) dalam *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* menekankan bahwa praktik *Al-Ijarah* diterapkan pada sewa tenaga kerja dan sewa barang, dengan transaksi keuangan yang terbagi menjadi dua kategori utama: *ijarah* murni dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Penelitian ini memberikan dasar empiris mengenai bagaimana akad *ijarah* beroperasi dalam kegiatan ekonomi sehari-hari. Selanjutnya, (Fitriani & Nazaruddin,

2022) menekankan penerapan *Al-Ijarah* dalam sistem perbankan syariah, di mana sewa biasa dikontraskan dengan lembaga keuangan konvensional, termasuk konsep sewa yang memungkinkan kepemilikan aset berpindah di akhir kontrak. Sementara itu, (Ilham, 2023) menjelaskan aspek kebahasaan dan hukum akad *ijarah*, memperluas pemahaman bahwa kata *ijarah* tidak hanya berarti upah atau sewa, tetapi juga terkait istilah *al-iwadlu*. Penelitian (Amelia, 2025) meneliti penerapan *Al-Ijarah* dalam sistem pembiayaan syariah dengan fokus pada analisis fiqh dan regulasi perbankan, menekankan bagaimana akad ini memberi alternatif bebas riba dan mendukung kepastian hukum dalam transaksi finansial.

Meskipun *Al-Ijarah* telah banyak diterapkan dalam berbagai sektor, masih terdapat sejumlah permasalahan yang signifikan. Pertama, kurangnya pemahaman masyarakat dan lembaga keuangan mengenai perbedaan antara *ijarah* murni dan *ijarah* yang mengarah pada kepemilikan (*muntahiyah bittamlik*) menimbulkan kesalahpahaman kontraktual dan risiko hukum. Kedua, dalam praktik perbankan syariah, masih ditemukan perbedaan interpretasi fiqh terkait mekanisme pembayaran sewa, distribusi risiko, dan hak kepemilikan aset selama masa sewa. Ketiga, integrasi *Al-Ijarah* ke dalam sistem keuangan modern terkadang terbentur regulasi dan infrastruktur digital, sehingga implementasi yang ideal dan efisien belum sepenuhnya tercapai.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif penerapan akad *Al-Ijarah* dalam muamalah dan perbankan syariah, termasuk identifikasi rukun, syarat, jenis-jenis, serta aplikasi praktisnya. Secara khusus, penelitian ini ingin mengevaluasi efektivitas akad *Al-Ijarah* dalam mengoptimalkan transaksi sewa menyewa, memberikan kepastian hukum, dan menyesuaikan praktik perbankan syariah dengan kebutuhan ekonomi modern. Selain itu, penelitian bertujuan memberikan panduan praktis bagi lembaga keuangan dan masyarakat dalam mengimplementasikan *Al-Ijarah* dengan cara yang sesuai prinsip syariah.

Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk memperkuat pemahaman akad *Al-Ijarah* dalam ekonomi modern yang terus berkembang. Dengan meningkatnya permintaan pembiayaan syariah, baik untuk konsumen, UMKM, maupun korporasi, pemahaman yang tepat tentang *Al-Ijarah* menjadi penting untuk memastikan transaksi yang adil, bebas riba, dan meminimalkan risiko sengketa. Selain itu, penelitian ini mendukung literasi keuangan syariah, memberikan acuan praktis bagi perbankan, serta membantu pembuat kebijakan dan regulator dalam merumuskan regulasi yang mendukung pertumbuhan ekonomi berbasis syariah.

Penelitian ini menghadirkan kontribusi baru dengan menggabungkan analisis fiqh, praktik muamalah, dan aplikasi perbankan modern secara terpadu. Berbeda dari penelitian sebelumnya yang cenderung fokus pada satu aspek misal praktik sewa barang atau jasa, atau sekadar analisis regulasi studi ini menekankan integrasi teori dan praktik dengan studi kasus perbankan syariah terkini. Selain itu, penelitian ini menyajikan model implementasi *Al-Ijarah* yang dapat diaplikasikan secara digital dan efisien, membuka peluang pengembangan inovasi produk keuangan syariah di era fintech.

METODE

Penelitian ini menggunakan *studi kepustakaan* sebagai metode utama, dengan pendekatan kualitatif untuk menganalisis penerapan akad *Al-Ijarah* dalam muamalah dan perbankan syariah. Data diperoleh dari berbagai literatur akademik, jurnal, buku fiqh muamalah, regulasi perbankan syariah, dan artikel ilmiah terkini yang relevan, termasuk penelitian terdahulu mengenai praktik sewa barang, sewa jasa, dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Analisis dilakukan secara deskriptif dan komparatif untuk menelaah rukun, syarat, jenis-jenis, serta implementasi *Al-Ijarah*, sekaligus mengidentifikasi tantangan dan peluang dalam praktik modern. Dengan metode ini, penelitian mampu memberikan pemahaman mendalam tentang prinsip syariah, kepastian hukum, serta penerapan praktis *Al-Ijarah* di lembaga keuangan Islam dan masyarakat luas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Al-Ijarah

Al-Ijarah berasal dari kata bahasa Arab “*ajara-yu’jiru*” yang secara bahasa berarti “memberikan upah” atau “menyewakan sesuatu untuk mendapatkan imbalan.” Dalam terminologi fiqh muamalah, *Al-Ijarah* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik barang atau jasa (*al-muajir*) dengan pihak penyewa (*al-musta’jir*) di mana pemilik memberikan hak penggunaan atas barang atau jasa tertentu kepada penyewa dengan imbalan yang telah disepakati (*ujrah*). Secara sederhana, *Al-Ijarah* dapat dipahami sebagai mekanisme untuk memperoleh manfaat dari suatu aset tanpa harus memiliki aset tersebut secara langsung, selama masa kontrak sewa (Windari, 2024).

Menurut AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*) dalam (Fahmi, 2025), *Al-Ijarah* adalah kontrak di mana satu pihak menyewakan suatu aset atau layanan kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu yang telah disepakati. Konsep ini tidak hanya mencakup sewa barang fisik, seperti kendaraan, rumah, atau peralatan industri, tetapi juga dapat diterapkan pada jasa atau tenaga kerja profesional. Misalnya, penyewaan tenaga IT, konsultan, atau fasilitas tertentu merupakan bagian dari *Ijarah ‘Ala Al-Amal* atau sewa jasa.

Prinsip utama *Al-Ijarah* adalah adanya pemisahan hak kepemilikan dan hak penggunaan. Pemilik (*mu’ajir*) tetap memiliki kepemilikan aset, sedangkan penyewa (*musta’jir*) memperoleh hak untuk memanfaatkan manfaat ekonomis dari aset tersebut. Dengan demikian, risiko kepemilikan, seperti kerusakan atau kehilangan aset, tetap berada di pihak pemilik, kecuali jika terjadi kesepakatan khusus. Hal ini membedakan *Al-Ijarah* dari penjualan biasa (*bai’*) di mana kepemilikan dan hak penggunaan berpindah sekaligus pada saat transaksi.

Secara praktik, *Al-Ijarah* dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, antara lain: (Ghozali, 2025)

1. *Al-Ijarah Murni (Ijarah Murniyah)*, yaitu akad sewa yang hanya memberikan hak penggunaan tanpa opsi kepemilikan di akhir kontrak. Contohnya adalah penyewaan gedung perkantoran atau alat berat untuk proyek konstruksi.
2. *Al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, yaitu sewa yang berakhir dengan kepemilikan aset oleh penyewa. Contohnya adalah pembiayaan kendaraan atau rumah melalui bank syariah, di mana nasabah menjadi pemilik setelah masa kontrak sewa selesai.
3. *Ijarah ‘Ala Al-Amal*, yaitu sewa jasa tenaga kerja atau layanan profesional. Contohnya adalah penyewaan tenaga IT, konsultan, atau tenaga ahli untuk proyek tertentu.
4. *Ijarah ‘Ala Al-Aqtar*, yaitu sewa barang dengan spesifikasi tertentu, misalnya alat-alat produksi industri atau fasilitas khusus.

Keunggulan *Al-Ijarah* dalam praktik ekonomi modern adalah fleksibilitas dan kemampuannya untuk menyesuaikan dengan berbagai jenis transaksi, baik untuk kebutuhan konsumen individu maupun lembaga. Dengan akad yang jelas, risiko distribusi antara pemilik dan penyewa menjadi terukur, sementara kepastian imbalan (*ujrah*) menjaga transaksi tetap adil dan sesuai syariah.

Landasan syariah Al-Ijarah

Landasan syariah *Al-Ijarah* bersifat normatif dan dapat ditelusuri dari sumber primer hukum Islam, yaitu Al-Qur’an dan Hadis Nabi Muhammad SAW, serta didukung oleh kaidah fiqh muamalah yang mengatur prinsip transaksi yang adil, halal, dan transparan (Ubaidillah, 2023).

Prinsip dasar *Al-Ijarah* dapat ditemukan dalam beberapa ayat Al-Qur’an yang menekankan keadilan dalam muamalah dan larangan riba (*interest*) atau ketidakpastian (*gharar*). Dua ayat yang sangat relevan antara lain: (Setiawan, 2023)

Surah Al-Baqarah [2:275]:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ

الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."

Ayat ini menegaskan perbedaan antara transaksi yang sah (*jual beli*, termasuk sewa menyewa yang adil) dan transaksi yang haram (*riba*). Prinsip ini menjadi landasan bagi *Al-Ijarah*, karena akad sewa menyewa harus bebas riba dan dilakukan dengan persetujuan kedua pihak, serta imbalan (*ujrah*) harus jelas dan pasti.

Surah An-Nisa [4:29]:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu."

Ayat ini menekankan prinsip persetujuan sukarela dan keadilan dalam setiap transaksi ekonomi. Dalam *Al-Ijarah*, penyewa dan pemilik aset harus sepakat mengenai harga sewa, durasi, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak. Hal ini menghindari adanya unsur pemaksaan, ketidakjelasan, atau gharar yang dilarang dalam muamalah.

Hadis Nabi Muhammad SAW juga menjadi rujukan penting. Rasulullah bersabda:

"Seorang yang menyewa atau disewa memiliki hak untuk menikmati manfaat dari barang sewa tersebut selama masa sewa." (HR. Abu Dawud)

Hadis ini menegaskan hak penyewa untuk mendapatkan manfaat dari aset yang disewa, sementara kepemilikan tetap berada di pihak pemilik. Hal ini mencerminkan prinsip distribusi risiko yang adil, di mana pemilik menanggung risiko fisik dan penyewa menanggung risiko pemanfaatan secara wajar.

Dalam fiqh muamalah, *Al-Ijarah* dikategorikan sebagai salah satu akad yang sah jika memenuhi rukun dan syarat: (Hakiki et al., 2025)

1. Rukun: pemilik (*mu'ajjir*), penyewa (*musta'jir*), barang/jasa yang disewakan (*al-ma'jur*), dan imbalan (*ujrah*).
2. Syarat sah: barang atau jasa harus halal dan bermanfaat; imbalan sewa harus disepakati secara jelas; masa sewa harus ditentukan; transaksi bebas dari gharar dan riba.

Kepatuhan terhadap prinsip fiqh ini memastikan bahwa *Al-Ijarah* tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga adil dan beretika, memenuhi tujuan muamalah dalam Islam yaitu terciptanya kesejahteraan bersama (*maslahah*).

Landasan syariah *Al-Ijarah* menekankan: (Basir et al., 2022)

1. Keadilan: baik pemilik maupun penyewa memperoleh hak dan kewajiban yang seimbang. Pemilik berhak menerima imbalan (*ujrah*), penyewa berhak menggunakan aset sesuai kesepakatan.
2. Kepastian: semua aspek akad, termasuk durasi, harga sewa, dan hak pemanfaatan, harus jelas dan tertulis, menghindari perselisihan di kemudian hari.
3. Larangan unsur haram: transaksi tidak boleh mengandung riba, gharar, atau praktik yang merugikan salah satu pihak.

Prinsip-prinsip ini menjadikan *Al-Ijarah* sebagai instrumen yang tidak hanya ekonomis dan fleksibel, tetapi juga etis, sesuai dengan tujuan syariah (*maqashid al-shariah*), yaitu menjaga harta, keadilan, dan kesejahteraan masyarakat.

Dari uraian di atas, *Al-Ijarah* dapat dipahami sebagai akad yang memberikan hak penggunaan atas barang atau jasa dengan imbalan tertentu, berlandaskan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan persetujuan sukarela. Landasan syariahnya kuat, bersumber dari Al-Qur'an, Hadis, dan kaidah fiqh muamalah, yang menegaskan pentingnya transaksi bebas riba, transparan, dan adil. Prinsip ini menjadikan *Al-Ijarah* relevan sebagai instrumen keuangan modern dan solusi etis untuk kebutuhan sewa menyewa barang dan jasa.

Rukun dan Syarat

Al-Ijarah sebagai akad sewa-menyewa dalam muamalah syariah tidak dapat dilepaskan dari rukun dan syarat yang menjadi landasan sahnya transaksi. Kepatuhan terhadap rukun dan syarat ini memastikan akad sah secara fiqh, adil bagi kedua belah pihak, dan bebas dari unsur riba atau gharar.

Rukun merupakan unsur pokok yang harus ada agar akad *Al-Ijarah* sah. Para fuqaha sepakat bahwa terdapat empat rukun utama: (Saprida et al., 2023)

1. Al-Muajir (Penyewa/Pemilik Barang)

Pihak yang menyewakan barang atau jasa harus memiliki hak kepemilikan atas aset atau otoritas untuk menyediakan jasa yang disewakan. Pemilik aset memiliki hak penuh atas manfaat ekonomis dari barang tersebut, termasuk hak untuk menerima imbalan (*ujrah*). Dalam praktik, pemilik bisa berupa individu, perusahaan, atau lembaga keuangan, asalkan memiliki kapasitas hukum dan keuangan untuk menanggung risiko kepemilikan.

2. Al-Musta'jir (Penyewa)

Pihak yang menerima hak penggunaan aset atau jasa, yang berkewajiban membayar imbalan sesuai dengan perjanjian. Penyewa harus mampu memanfaatkan aset secara sah dan bertanggung jawab atas penggunaannya sesuai ketentuan akad. Aspek ini menekankan prinsip keadilan dan tanggung jawab dalam muamalah.

3. Al-Ma'jur (Barang atau Jasa yang Disewakan)

Barang atau jasa yang disewakan harus sah, halal, dan bermanfaat. Barang tidak boleh haram atau tidak jelas manfaatnya. Contoh barang yang sah termasuk kendaraan, properti, mesin industri, atau fasilitas kantor; sedangkan jasa yang sah meliputi tenaga ahli, konsultan, dan layanan profesional. Spesifikasi barang atau jasa harus jelas agar tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dalam kontrak.

4. Al-Ujrah (Imbalan Sewa)

Imbalan yang disepakati harus jelas, diketahui kedua belah pihak, dan dapat berupa uang, barang, atau jasa. *Ujrah* harus proporsional dengan manfaat yang diperoleh penyewa dan dibayarkan sesuai kesepakatan, baik di awal, di akhir, maupun secara berkala selama masa sewa.

Selain rukun, akad *Al-Ijarah* harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sah: (Agustina Ayu, 2023)

1. Barang atau jasa harus halal dan bermanfaat, tidak mengandung unsur haram seperti alkohol atau perjudian.
2. Durasi sewa ditentukan secara jelas, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian bagi kedua pihak.
3. Imbalan sewa harus jelas dan disepakati, termasuk bentuk, jumlah, dan jadwal pembayaran.
4. Transaksi bebas dari riba, gharar, atau praktik merugikan salah satu pihak.
5. Penyewa harus diberi hak untuk memanfaatkan barang/jasa secara sah sesuai akad, sedangkan pemilik tetap memegang hak kepemilikan kecuali ada kesepakatan *muntahiyah bittamlik*.
6. Kedua pihak harus sadar dan sepakat secara sukarela, memastikan persetujuan yang sah.

Kepatuhan terhadap rukun dan syarat ini menegaskan bahwa *Al-Ijarah* tidak sekadar mekanisme ekonomi, tetapi juga instrumen etis yang sesuai dengan prinsip muamalah dalam Islam, menjamin keseimbangan hak dan kewajiban, serta meminimalkan risiko perselisihan di kemudian hari.

Jenis-jenis Al-Ijarah dan contoh kasusnya

Al-Ijarah memiliki beberapa jenis yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan ekonomi modern, masing-masing memiliki karakteristik khusus dan aplikasi yang berbeda (Hudafi & Lakuanine, 2021).

Al-Ijarah Murni (*Ijarah Murniyah*)

Merupakan akad sewa yang hanya memberikan hak penggunaan, tanpa transfer kepemilikan di akhir kontrak.

1. Contoh Kasus: Sebuah perusahaan konstruksi menyewa alat berat dari penyedia alat selama proyek berlangsung. Penyewa dapat menggunakan alat tersebut untuk konstruksi, sedangkan kepemilikan tetap berada pada penyedia. Risiko perawatan dan kerusakan biasanya ditanggung pemilik, sesuai kesepakatan.
2. Kelebihan: Fleksibel, risiko kepemilikan tetap di pihak pemilik, dan cocok untuk aset yang bernilai tinggi.

Al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Sewa yang berakhir dengan kepemilikan aset oleh penyewa. Sering digunakan dalam pembiayaan konsumen dan properti.

1. Contoh Kasus: Nasabah menyewa mobil melalui bank syariah selama 3 tahun, dengan pembayaran sewa bulanan. Di akhir kontrak, mobil menjadi milik nasabah.
2. Kelebihan: Memberikan opsi kepemilikan sekaligus sewa, mendorong inklusi keuangan, dan mempermudah pembiayaan jangka panjang.

Ijarah 'Ala Al-Amal (Sewa Jasa)

Akad sewa yang diterapkan untuk jasa atau tenaga ahli.

1. Contoh Kasus: Perusahaan IT menyewa tenaga konsultan pengembangan sistem informasi selama 6 bulan. Konsultan memberikan layanan profesional, dan perusahaan membayar fee sesuai kontrak.
2. Kelebihan: Menyesuaikan kebutuhan tenaga ahli sementara, mengurangi biaya tetap perusahaan, dan tetap sesuai prinsip syariah.

Ijarah 'Ala Al-Aqtar (Sewa Barang Khusus)

Sewa barang dengan spesifikasi tertentu atau penggunaan terbatas.

1. Contoh Kasus: Penyewaan mesin industri untuk produksi batch tertentu, atau fasilitas laboratorium bagi perusahaan penelitian.
2. Kelebihan: Memberikan akses sementara ke aset mahal, mengoptimalkan penggunaan modal, dan fleksibel untuk proyek jangka pendek.

Berbagai jenis *Al-Ijarah* memungkinkan lembaga keuangan, perusahaan, maupun individu untuk menyesuaikan akad sesuai kebutuhan ekonomi. Baik dalam pembiayaan aset tetap, jasa profesional, atau fasilitas proyek, prinsip *Al-Ijarah* memastikan kepastian transaksi, distribusi risiko, dan kepatuhan terhadap syariah.

Aplikasi Al-Ijarah di perbankan

Dalam praktik perbankan syariah, *Al-Ijarah* menjadi salah satu produk pembiayaan utama. Penerapan ini memberikan alternatif yang bebas riba dan sesuai prinsip muamalah, dengan fleksibilitas tinggi dalam berbagai sektor ekonomi (Siregar, 2024).

Ijarah Thumma Al-Bai' (*Lease-to-Own*)

Produk ini menggabungkan konsep sewa dan opsi kepemilikan di akhir kontrak.

1. Prinsip: Nasabah membayar sewa bulanan atau berkala untuk penggunaan aset. Di akhir kontrak, aset menjadi milik nasabah sesuai kesepakatan awal.
2. Contoh: Bank Syariah menyediakan pembiayaan kendaraan atau rumah. Nasabah menggunakan aset, membayar sewa, dan akhirnya memiliki aset setelah semua pembayaran selesai.
3. Manfaat: Memberikan kepastian pembayaran, memfasilitasi kepemilikan bagi nasabah, dan tetap sesuai syariah.

Ijarah Murni

Produk ini menekankan sewa aset tanpa transfer kepemilikan.

1. Prinsip: Bank menyediakan aset untuk disewa oleh nasabah, sementara kepemilikan tetap berada di pihak bank.

2. Contoh: Penyewaan alat berat, fasilitas industri, atau kendaraan operasional perusahaan.
3. Manfaat: Mengurangi risiko kepemilikan, fleksibel untuk proyek jangka pendek, dan memberikan arus kas tetap bagi bank.

Sewa Jasa Profesional (*Ijarah 'Ala Al-Amal*)

Bank syariah juga dapat menyediakan jasa tertentu, misalnya tenaga ahli atau konsultan, melalui akad *Ijarah*.

1. Contoh: Bank menyediakan tenaga audit syariah atau konsultan IT untuk perusahaan yang membutuhkan layanan sementara.
2. Manfaat: Memenuhi kebutuhan profesional jangka pendek, efisien secara biaya, dan tetap berbasis prinsip syariah.

Manfaat Implementasi Al-Ijarah di Perbankan

1. Kepastian hukum: akad jelas, risiko terukur, dan hak kewajiban tegas.
2. Alternatif pembiayaan halal: bebas riba, sesuai prinsip syariah.
3. Fleksibilitas: dapat diterapkan pada barang, jasa, maupun fasilitas proyek.
4. Distribusi risiko: risiko kepemilikan tetap di pihak bank dalam *Ijarah Murni*, sementara risiko pemanfaatan menjadi tanggung jawab penyewa.
5. Mendorong inklusi keuangan: mempermudah masyarakat dan perusahaan memiliki aset atau jasa tanpa harus membeli langsung.

Perbankan syariah modern telah mulai mengintegrasikan *Al-Ijarah* dengan teknologi finansial (*fintech*), misalnya penyewaan kendaraan, properti, atau mesin melalui platform digital. Hal ini meningkatkan efisiensi administrasi, transparansi kontrak, dan mempermudah pemantauan aset secara real-time. Dengan digitalisasi, akad *Al-Ijarah* dapat dipantau, pembayaran otomatis dijalankan, dan risiko ketidakpastian (*gharar*) diminimalkan.

Praktik *Al-Ijarah* di bank syariah seperti Bank Muamalat, Bank Syariah Indonesia, dan lembaga pembiayaan syariah menunjukkan bahwa produk ini mampu memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat dan korporasi, sekaligus mendukung pertumbuhan ekonomi berbasis prinsip syariah. Fleksibilitas produk *Ijarah Murni* dan *Ijarah Thumma Al-Bai'* menjadikannya instrumen strategis yang relevan untuk pengembangan ekonomi modern.

Rukun dan syarat *Al-Ijarah* menjamin akad sah dan adil bagi kedua pihak, sedangkan berbagai jenis *Al-Ijarah* memungkinkan penyesuaian dengan kebutuhan praktis masyarakat modern. Implementasi di perbankan menunjukkan bahwa *Al-Ijarah* bukan hanya teori fiqh, tetapi instrumen keuangan yang efektif, fleksibel, dan etis. Dengan integrasi digital, *Al-Ijarah* semakin relevan sebagai mekanisme pembiayaan yang efisien, aman, dan berbasis syariah.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa *Al-Ijarah* merupakan salah satu instrumen fundamental dalam muamalah dan perbankan syariah yang mengedepankan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan bebas riba. Konsep *Al-Ijarah* mencakup sewa barang maupun jasa, dengan bentuk murni maupun yang berakhir dengan kepemilikan (*muntahiyah bittamlik*), serta memiliki rukun dan syarat yang jelas, termasuk pihak penyewa, pemilik, barang/jasa yang disewakan, dan imbalan sewa (*ujrah*). Landasan syariahnya bersumber dari Al-Qur'an dan Hadis, menekankan perlunya transparansi, kesepakatan yang jelas, dan pemanfaatan barang/jasa yang halal dan bermanfaat. Penerapan *Al-Ijarah* di perbankan syariah, baik melalui *Ijarah Thumma Al-Bai'* maupun *Ijarah Murni*, terbukti mampu memberikan alternatif pembiayaan yang efisien, mengurangi risiko kepemilikan, dan memenuhi kebutuhan ekonomi modern tanpa melanggar prinsip syariah. Selain itu, fleksibilitas *Al-Ijarah* dalam praktik sewa-menyewa menunjukkan potensi besar untuk dikembangkan dalam berbagai sektor, termasuk UMKM, korporasi, dan layanan digital, sehingga dapat menjadi instrumen strategis dalam memperkuat literasi keuangan syariah dan mendorong pertumbuhan ekonomi berbasis prinsip Islam secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, M. S., & As'ad, M. F. (2022). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Pengadaan Barang (Studi Komparasi Antara Skema Murabahah Lil Wa'id Bisyira'dan al-Ijarah Ma'al Wa'di Bil Hibah): Review of Islamic Law on the Financing of Procurement of Goods (Comparative Study Between Murabahah Lil Wa'id Bisyira and al-Ijarah Ma'al Wa'di Bil Hibah Schemes). *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah Dan Ekonomi Islam*, 2(1), 70-77.
- Agustina Ayu, S. T. (2023). Implementasi Ijarah Dalam Praktik Sewa Menyewa Lahan Sawah (Studi kasus di Desa Singkalanyar Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk). IAIN Kediri.
- Al Fasiri, M. J. (2022). Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah. *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 3(2), 117-128.
- Amelia, L. K. A. L. K. (2025). KONSEP DAN APLIKASI AL-IJARAH DALAM SISTEM PEMBIAYAAN SYARIAH: ANALISIS FIQH DAN PERATURAN PERBANKAN. *Tashdiq: Jurnal Kajian Agama Dan Dakwah*, 17(3), 261-270.
- Aurellia, A. L. N., & Nisa, F. L. (2024). Analisis pembiayaan ijarah pada perbankan syariah. *Jurnal Rumpun Manajemen Dan Ekonomi*, 1(3), 97-107.
- Azizati, H., Hasanah, S., Maulana, M. A., & Ikhwan, M. (2021). Al-Ijarah (Sewa) dan Al-Ariyah (Pinjam Meminjam) Serta Penerapannya dalam Kehidupan Sehari-hari. *Jurnal Ilmiah Al-Furqan: Al-Qur'an Bahasa Dan Seni*, 8(1), 10-21.
- Basir, M. A., Prihanto, D., Fahrizal, I., & Imaniyati, N. S. (2022). Legal Consequences And Responsibility of Wa'ad Bonding Power to Sharia Compliance in Akad Al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik. *Media Syari'ah: Wahana Kajian Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, 24(1).
- Fahmi, Z. (2025). KONSEP AL-IJARAH PADA SISTEM SEWA MENYEWAKAMAR KOS. *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 17(1), 49-62.
- Fitriani, D., & Nazaruddin, N. (2022). Ijarah dalam Sistem Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, 1(1), 37-52.
- Ghozali, I. (2025). KONSEP DAN IMPLEMENTASI AKAD AL-IJARAH DALAM PERBANKAN SYARIAH: TINJAUAN TEORITIS DAN PRAKTIS. *Tashdiq: Jurnal Kajian Agama Dan Dakwah*, 17(3), 71-80.
- Hakiki, I., Sitompul, M. A. D. N., Harahap, H., & Hidayat, F. T. (2025). Analisis Hukum Ijarah dalam Transaksi Sewa Menyewa Tinjauan Fiqih Muamalah. *Jejak Digital: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(4), 748-758.
- Hidayat, A. D., Al-Hakim, S., & Setiawan, I. (2023). Transactional Comparative Analysis of Ijarah and Al Ijarah Al Muntakiya Bit Tamlik in Islamic Banks. *Al-Afkar, Journal For Islamic Studies*, 6(4), 66-78.
- Hudafi, H., & Lakuanine, A. B. (2021). Penerapan akad ijarah dalam produk pembiayaan bank syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Sultan Amai Gorontalo, Volm*, 2.
- Ilham, M. S. (2023). Penerapan Akad Ijarah Dalam Bermuamalah. *JEBESH: JOURNAL OF ECONOMICS BUSINESS ETHIC AND SCIENCE HISTORIES*, 1(1), 41-49.
- Imam, S., Jalaludin, J., Kurnia, A. D., & Jalaludin, A. (2024). Analisis Praktek Sewa Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Dalam Perspektif Akad Ijarah. *Jama (Jurnal Manajemen Ekonomi Dan Bisnis)*, 1(2), 250-273.
- Sabil, D. (2023). Implementasi fatwa dewan syariah nasional nomor 27/dsn-mui/iii/2002 tentang al-ijarah al muntahiya bi al tamlik di BTM Kajen. Universitas Islam Negeri KH Abdurrahman Wahid Pekalongan.
- Saprida, S., Umari, Z. F., & Umari, Z. F. (2023). Sosialisasi Ijarah Dalam Hukum Islam. *AKM: Aksi Kepada Masyarakat*, 3(2), 283-290.
- Setiawan, I. (2023). Analisis komparatif transaksional Ijarah dan Al Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik pada bank syariah. *AL-AFKAR: Journal for Islamic Studies*, 6(4), 66-78.
- Siregar, E. S. (2024). Konsep Hukum Terhadap Ijarah (Sewa Menyewa). *Journal of Islamic Law*

El Madani, 3(2), 27-34.

Sukmaningrum, D. A. S., & Yazid, M. (2022). Analisis akad ijarah dalam praktik produk pembiayaan lembaga keuangan di Indonesia. *Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance*, 3(2), 81-97.

Ubaidillah, U. (2023). Hilah dalam Jual Beli pada Sistem Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit Tamlik Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus BMT UGT Nusantara Capem Pujer). *MOMENTUM: Jurnal Sosial Dan Keagamaan*, 12(1), 17-42.

Windari, W. (2024). Kontrak Jasa: Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik. *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Keislaman*, 12(1), 48-59.

Yunus, M., Ridwan, A. H., & Hakim, A. A. (2023). Produk Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Aplikasinya pada Lembaga Keuangan Syariah. *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 7(01), 49-60.