



## Konsep Hukum Terhadap Ijarah (Sewa Menyewa)

Edi Saputra Siregar

Hukum Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Mandailing Natal, Sumatera Utara

Email: [edisahputrasiregar145@gmail.com](mailto:edisahputrasiregar145@gmail.com)

### ABSTRACT

The aim of this research is to analyze the concept of Kafa'ah in marriage. The research method used is library research, namely research that uses written materials. In this case, research was carried out on the Legal Concept of Ijarah (Lease). The approach used in this research is a phenomenological approach. Namely describing the data as it is. In the phenomenological approach of this research, it is hoped that the Legal Concept of Ijarah (Lease) will be known. The results of this research are that Ijarah is an agreement or agreement regarding the use and collection of products from humans, objects or animals. Ijarah is an agreement to transfer the use rights (benefits) of goods or services within a certain time through payment of rent or wages, without being followed by a transfer of ownership of the goods themselves. Ijarah can be divided into five, namely Ijarah 'Amal, Ijarah 'Ain, Ijarah wa 'iqtina, Ijarah musyarakah muntanaqisah, and Ijarah multiservice. The underlying differences regarding the definition of ijarah, however, can be understood as taking benefits from objects or services in accordance with rewards or wages and without any transfer of ownership. The Fatwa of the National Sharia Council-Indonesian Ulema Council regarding ijarah obtained from DSN-MUI has been issued until its completion. DSN-MUI Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 concerning ijarah financing. We can find the legal basis for ijarah products in positive law in Law Number 10 of 1998 concerning amendments to Law Number 7 of 1992 concerning banking. In the provisions of article 1 paragraph (13) which defines sharia principles. The legal basis has been specifically regulated through Law Number 21 of 2008 concerning sharia banking, including article 1 number (25) which essentially states that financing is the provision of funds or bills which are equivalent to that in the form of rental transactions in the form of ijarah or hire purchase in the form of ijarah mutaniyah bittamlik.

**Keywords:** Concept, Law, Ijarah, (Lease)

### ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis Konsep Kafa'ah dalam Pernikahan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang menggunakan bahan-bahan tertulis. Dalam hal ini penelitian dilakukan Konsep Hukum Terhadap Ijarah (Sewa Menyewa). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan fenomenologis. Yaitu menggambarkan data dengan apa adanya. Dalam pendekatan fenomenologis dari penelitian ini diharapkan dapat diketahui Konsep Hukum Terhadap Ijarah (Sewa Menyewa). Adapun hasil penelitian ini adalah Ijarah adalah perjanjian atau perikatan mengenai pemakaian dan pemungutan hasil dari manusia, benda atau binatang. Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Ijarah dapat dibagi ke dalam lima yaitu Ijarah 'Amal, Ijarah 'Ain, Ijarah wa 'iqtina, Ijarah musyarakah muntanaqisah, dan Ijarah multijasa. Perbedaan yang mendasari tentang definisi *ijarah*, tetapi dapat dipahami ada pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia tentang ijarah terdapat DSN-MUI tersebut yang telah dikeluarkan sampai saat selesainya. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah. Landasan hukum produk ijarah dalam hukum positif dapat kita jumpai dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam ketentuan pasal 1 ayat (13) yang mendefinisikan



mengenai prinsip syariah. Dasar hukum secara khusus telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, antara lain yakni pasal 1 angka (25) yang intinya menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*.

**Kata Kunci:** Konsep, Hukum, Ijarah, (Sewa Menyewa)

## Pendahuluan

Manusia sebagai makhluk sosial mempunyai arti pula bahwa selain membutuhkan orang lain juga memerlukan lingkungan untuk bersosialisasi. Bersosialisasi di sini berarti membutuhkan lingkungan sosial sebagai habitatnya, maksudnya setiap manusia membutuhkan satu sama lain untuk berinteraksi yang berkaitan dengan lingkungan dan tempat tinggal (Astika Nur Dianingsih, 2016). Negara Indonesia sebagai mana tersurat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3), ditegaskan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*) dan tidak atas dasar kekuasaan belaka, sehingga segala tindakan dan perbuatan harus didasarkan atas hukum (I Dewa Gede At madja, 2015). Negara hukum yang dianut Negara Indonesia tindaklah dalam artian formal, mealainkan dalam artian materil yang juga diistilahkan dengan Negara Kesejahteraan (*welfare state*) atau “Negara Kemakmuran (I Made Arya Utama, 2007).

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang harus mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Interaksi dari masyarakat seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan pelaksanaannya. Sebagai gerakan kemasyarakatan menunjukkan keberhasilan yang nyata, pada dasarnya dalam pelaksanaan syariat Islam, khususnya di bidang ekonomi salah satunya transaksi sewa menyewa (Tehuayo, 2018).

Sewa menyewa yang disebutkan dalam kitab undang-undang hukum perdata pada buku III tentang perikatan pada bab ke VII tentang sewa menyewa bagian ke satu ketentuan umum diartikan sebagai suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan cara mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu kenikmatan atau manfaat barang maupun jasa, selama waktu tertentu dengan kesanggupan suatu pembayaran (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2008).

Adapun salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan mu‘amalah ialah ijarah atau sewa menyewa yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam melakukan aktivitas mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa hidup dengan yang lain, karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya sewa menyewa disyariatkan berdasarkan dalam QS. Al Qashash ayat 26 Allah berfirman

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

Maksud ayat diatas adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua belah pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.

Suatu kenyataan yang tidak bisa dihindari bahwa akad sangat berpengaruh dalam kehidupan sehari-hari terutama dalam kehidupan manusia dengan manusia lainnya. Dalam menjalankan praktek muamalah, kita tidak hanya menggunakan rasio akal tetapi juga berpegang pada al-Qur’an dan hadis sebagai dasarnya (Sukmaningrum & Yazid, 2022). Namun terkadang manusia lupa akan hakikat dari akad itu sendiri apakah akad yang dijalankan telah memenuhi syariat Islam atau belum atau bahkan melenceng dari syariat Islam karena banyaknya bentuk dari akad itu sendiri termasuk akad yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah akad sewa ijarah yang sudah sangat berkembang dalam kehidupan sehari-hari.



Para ahli Hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi akad sebagai: “pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya (Hawa santika, 2015).” Sewa menyewah merupakan perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Pada dasarnya, ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/ jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/ upah/, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewa kepada penyewa (Adiwarman A. Karim, 2007).

Salah satu kegiatan sewa menyewa yang sering dilakukan adalah sewa menyewa kebun kelapa sawit, dalam praktek ini banyak terjadi di kalangan masyarakat, dimana para pihak sepakat untuk melakukan hak dan kewajiban (Siregar, 2023). Dalam kegiatan ini untuk memenuhi kebutuhannya masyarakat setempat melakukan transaksi sewa menyewa kebun kelapa sawit yang diinginkan dan dianggap tempatnya sangat strategis (Setiawan, 2015). Lahan pertanian merupakan bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah dan segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia yang digunakan untuk usaha pertanian.

### **Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau pelaku yang didokumentasikan serta menganalisis data secara mendalam dimana pengelolaan data yang bersifat uraian tidak berdasarkan angka. Laporan penelitian akan diberi kutipan data untuk memberikan gambaran atas laporan tersebut. Data tersebut bisa bersumber dari hasil wawancara dan dokumentasi.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Normatif, sosiologis. Dan yuridis. Adapun pendekatan yang dimaksud adalah: 1). Penelitian Normatif adalah (syar’i) yaitu peneliti berusaha menelaah dan menganalisis teori-teori /konsep-konsep yang ada dalam berbagai sumber hukum islam dan menurut para ahli yang berkaitan dengan objek penelitian tentang asas kepastian hukum dan keadilan terhadap sewa menyewa kebun sawit (Hasibuan, 2023). 2). Penelitian sosiologis yaitu penelitian berusaha untuk mendeskripsikan objek penelitian dengan memperhatikan persoalan perilaku yang tumbuh dan berkembang disosial kemasyarakatan dalam melakukan sewa menyewa. 3). Penelitian yuridis yaitu terletak pada penggunaan pendekatan-pendekatan pada prinsip-prinsip dan asas-asas hukum dalam meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan. Faktor-faktor yuridis adalah peraturan atau norma-norma hukum berhubungan buku-buku atau literatur-literatur yang digunakan untuk menyusun penulis hukum berkisar pada asas kepastian hukum dan keadilan terhadap sewa menyewa kebun sawit (Sukmaningrum & Yazid, 2022). Pendekatan penelitian ini adalah perspektif yang digunakan oleh penulis di dalam memahami fenomena pada objek penelitian. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yang mengkaji korelasi antara kaidah hukum/syari’ah (khususnya prinsip muamalah Islam) dengan lingkungan tempat tempat hukum itu berlaku. Sehubungan dengan jenis penelitian ini adalah fenomena yang terjadi dibidang hukum ekonomi syariah (Fitriani & Nazaruddin, 2022). Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah Editing, coding, Organizing dan menarik kesimpulan.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Ijarah**

Kata ijarah berarti „balasan“ atau “jasa”, artinya imbalan yang diberikan sebagai upah sesuatu perbuatan. Menurut syara: “Ijarah” adalah perjanjian atau perikatan mengenai pemakaian dan pemungutan hasil dari manusia, benda atau binatang. Menurut H. Moh. Anwar menerangkan bahwa : Ijarah, ialah peraka dan (perikatan) pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat



memakai „iwadh (penggantian/balasan jasa) dengan berupa uang atau barang yang ditentukan. Jadi ijarah itu membutuhkan adanya orang yang memberi jasa dan yang memberi upah (Sudarsono, 1992).

Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Jadi dalam akad ijarah yang dibuat oleh nasabah dan pihak perbankan syariah tidak ada unsur *transfer of tittle*, yang ada hanyalah kesepakatan untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa (Muliadi, 2015).

Kata ijarah berasal dari kata *al-‘ajir* yang berarti kompensasi (*com-pensatiaon*), substitusi (*subtitute*), pertimbangan (*consideration*), imbalan (*return*), atau *counter value* (*al-‘iwad*). Ijarah berarti *lease contract* dan juga berarti *hire contrac*. Dalam konteks perbankan syariah, ijarah adalah suatu *lease contract* di bawah mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan, barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya sewa yang sudah ditentukan sebelumnya secara pasti (*fixed charge*).

Sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda tanpa mengurangi bentuk atau wujud benda yang disewakan. jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali dengan kata lain denga terjadinya akad sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat barang sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati. dalam sewa menyewa yang dapat menimbulkan manfaat itu bukan hanya benda saja, akan tetapi bisa dalam bentuk jasa, hasil-hasil keterampilan, pikiran, dan keahlian seseorang (Gelisa dan Tusri Komala Sari, 2017).

Menurut fatwa DSN-MUI No. 09/DSN –MUI/ IV/2000 tanggal 13 April 2000 tentang pembiayaan ijarah, yang dimaksudkan dengan ijarah adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dalam ijarah tidak hanya barang yang menjadi objek ijarah tetapi juga jasa. Selain itu, tidak terjadi perubahan kepemilikan atas objek ijarah, tetapi hanya terjadi perpindahan hak pakai dari pemilik yang menyewakan barang atau jasa kepada penyewa. Dalam perjanjian ijarah atau *leasing*, tidak bedanya dengan kegiatan *leasing* yang dikenal dalam sistem keuangan yang tradisional. Dalam transaksi ijarah, bank adalah pihak yang menyewakan dan nasabah adalah penyewa. Ijarah adalah suatu yang diperbolehkan oleh kebanyakan ahli hukum dan para ilmuwan syariah. Diizinkanannya ijarah didasarkan pada ketentuan dalam *Al-qur’an*, *Sunnah Nabi*, dan konsensus (*Ijma’a*) dari para ahli Hukum Islam (Ayub, 2007).

Di dalam pelaksanaannya, aset yang disewakan bank kepada nasabah tersebut dapat berupa barang yang telah dimiliki bank maupun barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan. Dalam arti “aset yang telah dimiliki oleh bank” bukan berarti bank harus sudah membeli aset sebelum ada nasabah yang memerlukannya, tetapi dalam arti bahwa bank hanya dapat menyewakan barang itu setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, setelah kepemilikan itu beralih dari pemasok kepada bank (Sultan Remy Sjahdeini, 2014).

Pada perjanjian ijarah, seperti halnya pada *leasing* yang diberikan oleh lembaga pembiayaan tradisional, pada akhir perjanjian ijarah barang yang disewa itu kembali kepada pihak yang menyewakan barang, yaitu bank. Pada perjanjian ijarah sepanjang masa perjanjian ijarah sepanjang masa perjanjian ijarah tersebut kepemilikan atas barang tetap berada pada bank. Setelah barang kembali di akhir masa ijarah, bank dapat menyewakannya kembali kepada pihak lain yang berminat atau menjual barang itu dengan memperoleh harga atas penjualan barang bekas (*second hand*) tersebut (Sultan Remy Sjahdeini, 2014).

### **Jenis-Jenis ijarah**

Bergantung pada objek perjanjiannya, ijarah dapat dibagi ke dalam dua jenis ijarah, yaitu ijarah “amal dan ijarah ain (Khair, Gupta, dan Shanmugam, 2008).

#### **1. Ijarah ‘Amal**



Ijarah ‘amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa (employer) disebut mustajir dan pekerja disebut ajir, dan upah yang dibayarkan kepada ajir disebut ujar.

## 2. Ijarah ‘Ain

Ijarah ‘ain adalah jenis ijarah yang terkait dengan penyewa aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dalam perjanjian ijarah ‘ain tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset tersebut selama masa sewanya atau akhir masa sewanya.

Fitriani, D., & Nazaruddin, N. (2022). Ijarah dalam Sistem Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah* :

*Journal Syariah Economic Law*, 1(1), 37–52. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.895>

Hasibuan, M. (2023). Transaksi Susu Asi dan Dampaknya Pada Nasab Sesusuan Perspektif Hukum Islam. *Journal Of Islamic Law ElMadani*, 2(1), 1–7.

Setiawan, F. (2015). Al-Ijarah Al-A‘mal Al-Mustarakah Dalam Perspektif Hukum Islam ((Studi Kasus Urunan Buruh Tani Tembakau di Desa Totosan Kecamatan Batang-batang Kabupaten Sumenep Madura). *Dinar*, 1(2), 114.

Siregar, E. S. (2023). Penjualan Bekas Reruntuhan Benda Wakaf Perspektif Ibnu Qudamah. *Jurnal Landraad*, 2(2), 135–156.

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. <https://doi.org/10.32939/fdh.v3i2.1421>

Tehuayo, R. (2018). Syariah, Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan. *Tahkim*, XIV(1), 86–94.

## 3. Ijarah wa ‘iqtna

Alijarah wa ‘iqtna adalah yang lazim digunakan di Indonesia, sedangkan di Malaysia digunakan istilah al-ijarah thumma al-bai atau AITAB. Ijarah wa ‘iqtna muncul sebagai produk baru dalam perbankan syariah karena prinsip syariah tidak melarang dilakukan perjanjian antara pemberi sewa dengan penyewa bahwa di akhir masa perjanjian sewa, baeang yang disewakan tersebut beralih menjadi pemilik

## 4. Ijarah musyarakah muntanaqisah

Di Indonesia juga dikenal jenis ijarah yang disebut ijarah musyarakah muntanaqisah (Khir, Gupta, & Shanmugam). Produk ini memungkinkan nasabah bank untuk memiliki suatu aset dengan cara mencicil. Metodenya sama dengan *diminishing* musyarakah (Sultan Remy Sjahdeini, 2014).

Dalam hal ini yang terjadi adalah bahwa nasabah memerlukan jasa ijarah musyarakah muntanaqisah tersebut karena nasabah hanya memiliki sebagian dari dana yang diperlukan untuk membeli aset tersebut. Untuk menutupi kekurangannya, nasabah mengharapkan bank menyediakan sisa dana untuk mencukupi seluruh dana yang diperlukannya untuk membeli aset itu. Caranya adalah dengan membuat perjanjian musyarakah dengan bank.

## 5. Ijarah multijasa

Ijarah multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa, misalnya jasa berupa pelayanan pendidikan, kesehatan ketenagakerjaan, dan kepariwisataan. Ketentuan berkaitan dengan ijarah multijasa didasarkan kepada Fatwa DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA No. 44/DSN-MUI/VII/2004 11 Agustus Tentang Pembiayaan Multijasa.

Menurut pasal 17 PBI No.7/46/PBI/2005, yaitu PBI yang telah dicabut dengan PBI No.10/46/ PBI/2008, kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan ijarah untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- Bank dapat menggunakan akad ijarah untuk transaksi mutijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, adan keparawisataan.
- Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad ijarah untuk transaksi multijasa, bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujar atau fee*);
- Besar *ujarah* atau *fee* harus disepakati diawali dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase

## Perbedaan Para Ulama Tentang Ijarah



### 1. Ulama Hanafiah

Artinya akad artinya akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.

### 2. Ulama Asy-syafi'iyah

Artinya akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

### 3. Ulama Malikiah dan Hanabilah

Artinya menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.

Dari beberapa ulama dan mazhab di atas tidak ditemukan perbedaan yang mendasari tentang definisi *ijarah*, tetapi dapat dipahami ada pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan.

Kalau diperhatikan secara mendalam definisi yang dikemukakan oleh para ulama mazhab di atas maka dapat dipahami bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam *ijarah* antara lain:

a. Adanya suatu akad persetujuan antara kedua pihak ditandai dengan adanya ijab dan kabul.

a. Adanya imbalan tertentu

b. Mengambil manfaat, misalnya mengupah seseorang buruh untuk bekerja.

Begitu juga pendapat Malik, Ahmad, Abu Yusup dan Muhamad. Kata Abu Hanifah: boleh disewakan bagiannya itu kepada mitranya. Tidak boleh disewakan mata uang untuk hiasan, atau untuk dipakai sebagai hiasan. Begitu juga pendapat Ahmad sebagaimana ashab Asy Syafi'I membelokkan, sesuai dengan Abu Hanifah dan Malik. Kata Abu Yusuf dan Muhammad: lazim si tukang membayar ganti kalau rusak lantaran hal-hal yang dapat dihindari, dan tidak lazim dibayar lantaran hal-hal yang tak dapat dihindari, seperti terbakar dan dirusak oleh binatang. Adapun (orang-orang yang menyewa) maka menurut Malik tidak membayar apa-apa tanggungan ini hanya mengenai para tukang saja.

## **Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia tentang ijarah**

Ada beberapa fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia tentang Ijarah. Ada beberapa fatwa DSN-MUI berkenaan dengan akad ijarah yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad sewa menyewa. Fatwa-fatwa DSN-MUI tersebut yang telah dikeluarkan sampai saat selesainya. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah

### 1. Rukun dan syarat sewa menyewa

a. Sighat sewa menyewa, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa.

c. Objek akad sewa menyewa, yaitu:

1) Manfaat barang dan sewa; atau

2) Manfaat jasa dan upah.

### 2. Ketentuan objek sewa menyewa

a. Objek sewa menyewa adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.

b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).

d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

e. Manfaat harus dikenal secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

f. Spesifik manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenal dengan spesifikasi atau indentifikasi fisik.

g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual-beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah.



- h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain dari jenis yang sama dengan objek kontrak).
  - i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.
3. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah dalam pembiayaan sewa menyewam
- a. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
    - 1) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
    - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
    - 3) Menjamin bila terdapat catatan pada barang yang di sewakan
  - b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
    - 1) Membayar sewa dan bertanggung jawab atau menjaga keutuhan barang serta menggunakan sesuai akad (kontrak).
    - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiel).
    - 3) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yangdibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
    - 4) Jika salah satu pihak tidak menemukan kewajibannya atau jika terjadiper selisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

### Landasan Hukum Positif

Landasan hukum produk ijarah dalam hukum positif dapat kita jumpai dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam ketentuan pasal 1 ayat (13) yang mendefinisikan mengenai prinsip syariah. Dasar hukum secara khusus telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, antara lain yakni pasal 1 angka (25) yang intinya menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Pembiayaan berdasarkan akad *ijarah* atau *ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai salah satu produk penyaluran dana juga mendapatkan dasar hukum dalam PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta penyalanan jasa Bank Syariah (Khotibul Umam, 2016).

### Kesimpulan

Ijarah adalah perjanjian atau perikatan mengenai pemakaian dan pemungutan hasil dari manusia, benda atau binatang. Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Ijarah dapat dibagi ke dalam lima yaitu Ijarah 'Amal, Ijarah 'Ain, Ijarah wa 'iqtina, Ijarah musyarakah muntanaqisah, dan Ijarah multijasa. Perbedaan yang mendasari tentang definisi *ijarah*, tetapi dapat dipahami ada pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia tentang ijarah terdapat DSN-MUI tersebut yang telah dikeluarkan sampai saat selesainya. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah. Landasan hukum produk ijarah dalam hukum positif dapat kita jumpai dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam ketentuan pasal 1 ayat (13) yang mendefinisikan mengenai prinsip syariah. Dasar hukum secara khusus telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, antara lain yakni pasal 1 angka (25) yang intinya menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Pembiayaan berdasarkan akad *ijarah* atau *ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai salah satu produk penyaluran dana juga mendapatkan dasar hukum dalam PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang



pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta penyalanan jasa Bank Syariah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Fitriani, D., & Nazaruddin, N. (2022). Ijarah dalam Sistem Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law*, 1(1), 37–52. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.895>
- Hasibuan, M. (2023). Transaksi Susu Asi dan Dampaknya Pada Nasab Sesusuan Perspektif Hukum Islam. *Journal Of Islamic Law ElMadani*, 2(1), 1–7.
- Setiawan, F. (2015). Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Perspektif Hukum Islam ((Studi Kasus Urunan Buruh Tani Tembakau di Desa Totosan Kecamatan Batang-batang Kabupaten Sumenep Madura). *Dinar*, 1(2), 114.
- Siregar, E. S. (2023). Penjualan Bekas Reruntuhan Benda Wakaf Perspektif Ibnu Qudamah. *Jurnal Landraad*, 2(2), 135–156.
- 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. <https://doi.org/10.32939/fdh.v3i2.1421>
- Tehuayo, R. (2018). Syariah, Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan. *Tahkim*, XIV(1), 86–94.
- Adiwarman A. Karim (2007), Bank Islam: analisis fiqh dan keuangan, Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Astika Nur Dianingsih (2016) Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (IJARAH) Kamar Indekos (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto), Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto
- Gelisa dan Tusri Komala Sari (2017), *Hukum Islam Sewa Menyewa Tanah Perkuburan*, Sekolah Tinggi Agama Islam.
- Hawa santika (2015), Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata, (Studi Kasus di Desa Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas), Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) purwakarto.
- I Dewa Gede At madja (2015) *Teori Konstitusi & Konsep Negara Hukum*, Setara press, Malang.
- I Made Arya Utama, 2007, *Hukum Lingkungan : Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, Pustaka Sutra, Denpasar
- Khotibul Umam (2016), *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Pesada.
- Muliadi (2015), *Prosedur Pembiayaan Ijarah dan Implementasi Pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo, Ekonomi dan Bisnis Islam*.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (2008) *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Sudarsono (1992) *Pokok-Pokok: Hukum Islam*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Sultan Remy Sjahdeini (2014), *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencan.