

# AKAD IJARAH DALAM BISNIS SYARIAH: ANALISIS KRITIS TERHADAP IMPLEMENTASI KONTEMPORER DALAM PERSPEKTIF *MAQĀSID AL-SHARĪ'AH*

Fatimah Suhroh<sup>1\*</sup>, Arbanur Rasyid<sup>2</sup>

[fatimahsuhroh87@gmail.com](mailto:fatimahsuhroh87@gmail.com)<sup>1</sup>

[arbanurrasyid@gmail.com](mailto:arbanurrasyid@gmail.com)<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> UIN Syahada Padangsidempuan

## Abstrak

Abstrak penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akad ijarah dalam bisnis syariah, dengan fokus pada implementasi kontemporer dalam perspektif *maqāsid al-sharī'ah*, serta mengevaluasi kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, transparansi, dan keberlanjutan ekonomi. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif normatif dengan pendekatan kepustakaan (*library research*), dimana data dikumpulkan melalui studi dokumentasi terhadap literatur primer dan sekunder yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akad ijarah memiliki landasan syariah yang kuat dan dapat diaplikasikan dalam berbagai bentuk transaksi, praktik kontemporer seperti leasing syariah dan ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) masih menghadapi beberapa permasalahan. Di antaranya adalah kemiripan dengan bunga dalam leasing konvensional, pengalihan risiko kepada penyewa, serta minimnya transparansi dalam kontrak. Implikasi dari penelitian ini adalah pentingnya reformulasi dalam praktik ijarah modern, dengan menekankan pemisahan akad yang jelas, transparansi biaya, dan pembagian risiko yang adil antara pihak pemilik dan penyewa, agar ijarah dapat berfungsi sesuai dengan *maqāsid al-sharī'ah* dan berkontribusi pada pembangunan ekonomi berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Akad Ijarah, Bisnis Syariah, *Maqāsid al-Sharī'ah*, Ekonomi Kontemporer

## Abstract

Abstract This research aims to analyze the ijarah contract in sharia business, focusing on its contemporary implementation from the perspective of *maqāsid al-sharī'ah*, and evaluate its compliance with sharia principles such as justice, transparency, and economic sustainability. This research uses a normative qualitative method with a library research approach, where data is collected through documentation studies of relevant primary and secondary literature. The results of the study indicate that although the ijarah contract has a strong sharia basis and can be applied in various forms of transactions, contemporary practices such as sharia leasing and ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) still face several problems. These include similarities with interest in conventional leasing, risk transfer to the lessee, and minimal transparency in the contract. The implication of this research is the importance of reformulation in modern ijarah practices, by emphasizing clear separation of contracts, transparency of costs, and fair risk sharing between the landlord and tenant, so that ijarah can function in accordance with *maqāsid al-sharī'ah* and contribute to sustainable economic development.

**Keywords:** Ijarah Contract, Sharia Business, Maqāsid al-Sharī‘ah, Contemporary Economy

## **A. PENDAHULUAN**

Dalam sistem ekonomi Islam, akad ijarah menempati posisi penting karena mencerminkan praktik pemanfaatan aset tanpa adanya kepemilikan penuh. Secara etimologis, kata ijarah berasal dari kata al-ajru yang berarti ganti atau imbalan. Dalam terminologi fikih, ijarah dipahami sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu, tanpa memindahkan kepemilikan barang tersebut. Pemisahan antara hak kepemilikan (milk al-‘ayn) dan hak manfaat (milk al-manfa‘ah) menjadikan ijarah sebagai salah satu akad yang fleksibel dan relevan dengan kebutuhan ekonomi kontemporer (Ismail & Mariyam, 2024).

Secara historis, praktik ijarah telah berlangsung sejak masa Nabi Muhammad SAW, terutama dalam konteks pemberian upah pekerja dan penyewaan lahan atau rumah. Legitimasi ijarah ditegaskan dalam Al-Qur’an, misalnya dalam QS. Al-Qashash (28:26) yang memuji pemberian upah bagi pekerja yang kuat dan terpercaya, serta QS. Al-Baqarah (2:233) terkait kewajiban imbalan kepada ibu yang menyusui. Hadis Nabi yang menyatakan: “Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya” (HR. Ibn Majah) semakin memperkuat kedudukan akad ini sebagai transaksi yang sah dan adil. Landasan tekstual tersebut menjadikan ijarah sebagai instrumen universal yang dapat diaplikasikan baik pada konteks klasik maupun modern (Saleem, 2020).

Dalam praktik sehari-hari, ijarah banyak digunakan pada bentuk transaksi konvensional seperti penyewaan rumah, kendaraan, lahan pertanian, maupun jasa tenaga kerja. Pada ranah bisnis modern, ijarah berkembang menjadi instrumen pembiayaan produktif melalui leasing syariah atau *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), yaitu skema sewa yang diakhiri dengan kepemilikan aset. Instrumen ini memungkinkan individu maupun pelaku usaha untuk menggunakan barang modal (misalnya mesin produksi atau kendaraan operasional) tanpa harus membeli langsung, sehingga mengurangi beban likuiditas dan meningkatkan produktivitas usaha (Fayyad, 2023).

Namun demikian, perkembangan ijarah dalam bisnis syariah juga memunculkan berbagai persoalan kontemporer. Pertama, terdapat ketidakjelasan akad pada beberapa produk lembaga keuangan syariah, terutama dalam IMBT, yang mekanisme pembayaran cicilannya menyerupai bunga pada leasing konvensional. Hal ini

menimbulkan kritik bahwa sebagian praktik ijarah berpotensi menjadi “rebranding” riba yang bertentangan dengan prinsip dasar syariah (Ahmad Dahlan et al., 2022). Kedua, aspek perlindungan penyewa masih menjadi persoalan, sebab dalam praktik modern banyak risiko kepemilikan dialihkan sepenuhnya kepada penyewa, padahal dalam teori fikih risiko tersebut seharusnya tetap ditanggung pemilik aset. Ketiga, terdapat inkonsistensi antara teori fikih klasik dengan praktik lembaga keuangan modern, misalnya dalam hal transparansi biaya, pembagian risiko, serta kejelasan objek akad (Saleem, 2020; Sencal & Asutay, 2021).

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa ijarah tidak dapat dipahami hanya sebagai akad teknis, melainkan juga harus dianalisis dari perspektif *maqāṣid al-sharī‘ah*, yang menekankan nilai keadilan, transparansi, dan keberlanjutan ekonomi. Kajian kritis sangat diperlukan agar ijarah tidak berhenti pada level formalitas syariah, melainkan mampu berfungsi sebagai instrumen bisnis yang memberikan keadilan kontraktual, melindungi pihak yang lebih lemah, dan mendorong pembangunan ekonomi yang berkelanjutan sesuai dengan visi ekonomi Islam (Ismail & Mariyam, 2024).

Dengan demikian, ijarah dalam bisnis syariah menjadi semakin penting untuk dibahas, tidak hanya untuk memahami dasar teoritisnya, tetapi juga untuk mengevaluasi praktik modern, khususnya dalam bisnis syariah. Oleh karena itu, dalam makalah ini penulis membahas lebih rinci terkait dengan konsep ijarah atau sewa secara umum serta membahas tentang penerapan ijarah dalam dunia bisnis syariah.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan kualitatif normatif (Sugiyono, 2022). Data yang digunakan bersumber dari literatur primer maupun sekunder yang berkaitan dengan konsep ijarah dalam fikih klasik, implementasi ijarah dalam praktik bisnis modern, serta ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam standar keuangan syariah kontemporer seperti AAOIFI.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi, yaitu menelaah dan mengkaji literatur yang relevan. Selanjutnya, data dianalisis dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis*), untuk menemukan kesesuaian maupun perbedaan antara teori fikih, praktik kontemporer, serta prinsip *maqāṣid al-sharī‘ah*. Analisis

dilakukan secara deskriptif-kritis, yakni menggambarkan konsep ijarah secara mendalam, mengidentifikasi persoalan yang muncul dalam implementasinya, lalu menilai kesesuaiannya dengan prinsip keadilan, transparansi, dan keberlanjutan dalam *maqāṣid al-sharī'ah*.

Dengan metode ini, penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi konseptual dan praktis, baik dalam pengembangan teori akad ijarah maupun dalam praktik bisnis syariah kontemporer yang lebih sesuai dengan tujuan syariah.

### **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Konsep Dasar Ijarah dalam Perspektif Fikih dan Ekonomi Islam**

Secara etimologis, ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti atau imbalan. Dalam terminologi fikih, ijarah diartikan sebagai akad pemindahan hak manfaat (*manfa'ah*) suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu (*ujrah*), tanpa memindahkan kepemilikan barang itu sendiri (*milkiyyat al-'ayn*). Pemisahan antara kepemilikan dan manfaat menjadikan ijarah berbeda dari akad jual beli, karena objek yang ditransaksikan bukan barang, melainkan kegunaan atau jasa yang melekat pada barang tersebut. Dengan karakteristik ini, ijarah menjadi akad yang fleksibel dan relevan untuk berbagai kebutuhan, mulai dari penyewaan barang sehari-hari hingga kontrak kerja profesional (Ismail & Mariyam, 2024).

Secara terminologi, para ulama fikih berbeda pendapat, diantaranya: Ulama Hanafiyah menyebutnya sebagai akad pemindahan manfaat barang atau jasa dengan pengganti tertentu, sedangkan ulama Syafi'iyah menekankan kejelasan manfaat yang disengaja dan bersifat mubah. Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan ijarah sebagai perjanjian pemindahan manfaat dalam waktu tertentu dengan kompensasi yang jelas (Hardiati et al., 2024). Menurut Sayyid Sabiq, al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Selanjutnya Amir Syarifuddin mendefinisikan al-ijarah secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Apabila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut ijarah al-*ayn*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditinggali. Apa bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut ijarah al-*dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fikih

disebut al-ijarah. Adapun menurut Zainuddin Ali, ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership milkiyyah) atas barang itu sendiri. Ijarah juga dapat diartikan lease contract dan juga hire contract. Lease contract adalah suatu lembaga keuangan menyewakan peralatan, baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.

Meskipun terdapat variasi definisi, mereka sepakat bahwa ijarah adalah perjanjian pemindahan manfaat dengan imbalan tertentu. Kesamaan pandangan ini menunjukkan bahwa secara substansi, ijarah dipandang sebagai bentuk jual beli manfaat yang sah sepanjang memenuhi prinsip kejelasan objek, keadilan, dan ridha kedua belah pihak. Pemisahan antara kepemilikan barang dan manfaat menjadikan ijarah berbeda dengan akad jual beli, karena objek yang ditransaksikan bukan barang itu sendiri, melainkan kegunaan barang atau jasa (Ismail & Mariyam, 2024).

Legitimasi ijarah ditegaskan melalui Al-Qur'an, hadis, dan ijma' ulama. Dalam QS. Al-Qashash (28:26), Allah memuji orang yang kuat dan terpercaya untuk dijadikan pekerja, yang menjadi dasar bolehnya akad kerja dengan imbalan. QS. Al-Baqarah (2:233) menegaskan kewajiban memberikan pembayaran kepada ibu yang menyusui, sehingga memperkuat keabsahan pemberian upah. Hadis Nabi Muhammad SAW yang berbunyi: "*Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya*" (HR. Ibn Majah) menekankan aspek keadilan dalam pemenuhan hak pekerja. Para ulama fikih dari berbagai mazhab juga sepakat bahwa ijarah adalah akad yang sah selama terpenuhi syarat-syaratnya, seperti kejelasan manfaat, waktu, serta imbalan yang disepakati.

Dalam literatur fikih klasik, seperti *al-Mabsuth* karya al-Sarakhsi, *al-Mughni* karya Ibn Qudamah, dan *al-Majmu'* karya al-Nawawi, ijarah dipandang sah apabila memenuhi rukun dan syarat tertentu. Rukun ijarah mencakup pihak yang berakad (mu'jir sebagai pemilik dan musta'jir sebagai penyewa), objek manfaat yang halal dan jelas, imbalan yang ditentukan sejak awal, serta pernyataan ijab-qabul. Adapun syaratnya antara lain manfaat harus diketahui secara rinci, jangka waktu harus ditentukan, imbalan harus jelas jumlahnya, serta objek manfaat tidak boleh bertentangan

dengan prinsip syariah. Kejelasan ini dimaksudkan untuk menghindari gharar (ketidakpastian) dan zhulm (kezaliman) dalam transaksi.

Dari perspektif ekonomi Islam, ijarah memiliki nilai strategis sebagai instrumen distribusi manfaat aset. Melalui ijarah, seseorang dapat memanfaatkan barang modal seperti rumah, kendaraan, atau mesin produksi tanpa harus memiliki secara penuh. Hal ini memberikan peluang bagi mereka yang memiliki keterbatasan modal untuk tetap produktif, sehingga menciptakan pemerataan akses terhadap aset. Saleem menekankan bahwa ijarah berfungsi sebagai mekanisme distribusi manfaat yang adil, karena pemilik tetap mendapatkan imbalan, sementara penyewa memperoleh hak guna sesuai kebutuhan. Selain itu, Fayyad menyoroti bahwa ijarah berperan penting dalam mendukung keberlanjutan usaha, khususnya UMKM, karena mengurangi beban likuiditas awal dan mendorong peningkatan produktivitas. Misalnya, dalam praktik pembiayaan modern, ijarah diterapkan dalam bentuk *leasing syariah* atau *ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT)* yang memungkinkan penyewa berakhir sebagai pemilik setelah masa sewa selesai. Model ini dinilai efisien karena membantu pelaku usaha mengurangi beban modal awal sekaligus memperluas akses pada sarana produksi (Fayyad, 2023).

## **2. Implementasi Ijarah dalam Praktik Bisnis Syariah**

Dalam praktik sehari-hari, ijarah telah lama diaplikasikan dalam bentuk sederhana seperti penyewaan rumah, lahan, kendaraan, maupun jasa tenaga kerja. Skema ini sesuai dengan prinsip fikih klasik yang menuntut kejelasan manfaat, jangka waktu, serta besaran imbalan yang disepakati di awal akad. Model sederhana ini mencerminkan keadilan, karena penyewa memperoleh manfaat dari suatu aset tanpa harus menanggung kepemilikan penuh, sementara pemilik tetap memperoleh imbalan yang adil. Implementasi semacam ini juga berkontribusi pada distribusi manfaat aset yang lebih merata, misalnya pada petani kecil yang menyewa lahan atau pedagang yang menyewa kendaraan distribusi (Tehuayo, 2018).

Seiring berkembangnya industri perbankan syariah, ijarah mengalami transformasi menjadi instrumen pembiayaan modern. Salah satunya adalah ijarah leasing, yaitu akad di mana nasabah memperoleh hak guna atas aset produktif seperti mesin, kendaraan, atau gedung dari lembaga keuangan dengan imbalan sewa tertentu. Aset tetap menjadi milik lembaga, sedangkan nasabah membayar sewa sesuai kontrak.

Model ini membantu masyarakat dan pelaku usaha untuk mengakses aset tanpa harus mengeluarkan modal besar di awal. Bentuk lainnya adalah *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), yakni skema sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa melalui hibah atau jual beli setelah masa kontrak berakhir. Model ini banyak digunakan dalam pembiayaan rumah, kendaraan, maupun alat produksi, karena memberikan peluang kepemilikan aset secara bertahap tanpa menyalahi prinsip syariah.

a. Ijarah Leasing

Ijarah leasing dalam perbankan syariah adalah akad sewa menyewa di mana bank syariah bertindak sebagai pemilik aset (*mu'jir*), sedangkan nasabah bertindak sebagai penyewa (*musta'jir*). Aset yang dimaksud bisa berupa kendaraan, mesin, alat berat, atau properti produktif lainnya. Nasabah membayar sewa secara berkala sesuai kesepakatan, sementara hak kepemilikan barang tetap berada di tangan bank syariah.

Secara teknis, implementasi ijarah leasing meliputi beberapa tahap. Pertama, nasabah mengajukan permohonan untuk memperoleh hak guna atas aset tertentu. Kedua, bank membeli atau menyediakan aset tersebut atas nama bank. Ketiga, dilakukan akad ijarah yang berisi kesepakatan mengenai masa sewa, besaran imbalan sewa (*ujrah*), serta tanggung jawab pemeliharaan. Keempat, selama masa sewa, nasabah hanya membayar biaya sewa dan tidak memiliki hak kepemilikan atas aset.

Keunggulan ijarah leasing bagi nasabah adalah dapat menggunakan barang modal tanpa harus membeli secara tunai, sehingga lebih ringan dalam hal likuiditas. Dari sisi bank, akad ini memberikan keuntungan berupa pendapatan sewa yang stabil dan minim risiko, karena kepemilikan barang tetap berada pada pihak bank. Namun, kritik yang muncul adalah adanya praktik di mana semua biaya risiko kepemilikan (misalnya pajak atau asuransi) dibebankan pada penyewa, padahal secara fikih seharusnya menjadi tanggung jawab pemilik aset (Hudafi & Lakuanine, 2021).

b. *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT)

IMBT adalah pengembangan dari akad ijarah yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan aset kepada penyewa. Pada tahap awal, bank syariah menyewakan aset kepada nasabah dengan ketentuan pembayaran sewa tertentu. Setelah periode sewa selesai, aset dapat berpindah kepemilikan kepada nasabah melalui salah satu dari dua mekanisme: hibah (pemberian) atau jual beli dengan harga yang disepakati.



Secara implementatif, IMBT dilaksanakan dengan dua akad yang terpisah: pertama akad ijarah (sewa menyewa), kemudian akad pemindahan kepemilikan di akhir kontrak. AAOIFI (2021) menekankan pentingnya pemisahan akad ini untuk menghindari larangan safqatain fi al-shafqah (dua akad dalam satu transaksi). Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, IMBT banyak diaplikasikan dalam pembiayaan rumah, kendaraan, alat berat, dan aset produktif lain. Misalnya, seorang nasabah yang ingin memiliki kendaraan operasional usaha dapat mengaksesnya melalui IMBT: selama masa kontrak, ia membayar sewa bulanan, lalu di akhir masa kontrak kendaraan menjadi miliknya melalui akad jual beli dengan harga simbolis atau hibah (Muhayatsyah, 2019).

Kelebihan IMBT adalah memberikan kesempatan bagi masyarakat atau pelaku usaha untuk memiliki aset secara bertahap, sehingga lebih inklusif dibandingkan pembelian tunai. Dari sisi bank, akad ini memberikan pemasukan ganda, yaitu pendapatan sewa selama periode kontrak dan keuntungan dari penjualan aset di akhir kontrak. Akan tetapi, kritik utama terhadap IMBT adalah kemiripannya dengan leasing konvensional berbasis bunga, terutama jika struktur cicilan dirancang menyerupai kredit dengan bunga tetap. Selain itu, dalam beberapa praktik ditemukan kurangnya transparansi mengenai biaya tambahan, denda, atau syarat perpindahan kepemilikan, yang berpotensi mengandung unsur gharar (Hardiati et al., 2024; Sukmaningrum & Yazid, 2022).

Namun, implementasi ijarah modern ini tidak lepas dari kritik. Pertama, struktur cicilan dalam banyak produk leasing maupun IMBT sering menyerupai pola bunga pada leasing konvensional, sehingga menimbulkan kesan “*relabeling*” riba. Kedua, tanggung jawab risiko yang secara fikih seharusnya ditanggung pemilik aset sering dialihkan sepenuhnya kepada nasabah, termasuk biaya perawatan dan asuransi. Ketiga, transparansi kontrak kerap kurang optimal; beberapa praktik IMBT bahkan mengandung gharar karena terdapat ketidakjelasan terkait biaya tambahan, mekanisme perpindahan kepemilikan, atau denda keterlambatan (Muhayatsyah, 2019). Keempat, posisi tawar penyewa cenderung lemah karena kontrak didominasi pihak lembaga keuangan.

Kajian Mukaromah & Anam menunjukkan bahwa meskipun leasing dan ijarah memiliki kesamaan dalam aspek sewa-menyewa, terdapat perbedaan mendasar pada



objek, metode pembayaran, dan mekanisme perpindahan kepemilikan. Leasing konvensional menekankan aspek finansial dan profitabilitas, sedangkan ijarah menekankan kejelasan manfaat dan prinsip keadilan. Sementara itu, Hardiati et al. menyoroti bahwa akad IMBT dipandang mubah oleh mayoritas ulama klasik maupun kontemporer, namun pelaksanaannya harus dipisahkan secara jelas antara akad sewa dan akad jual-beli/hadiah untuk menghindari praktik *safqatain fi al-shafqah* (dua akad dalam satu transaksi) yang dilarang (Mukaromah & Anam, 2021).

Dengan demikian, ijarah dalam bisnis syariah memiliki posisi strategis sebagai instrumen pembiayaan yang mampu menjembatani kebutuhan masyarakat terhadap akses aset. Akan tetapi, agar tetap selaras dengan *maqāṣid al-sharī'ah*, praktik modern seperti leasing dan IMBT harus memastikan keadilan kontraktual, transparansi, dan pembagian risiko yang seimbang, sehingga tidak hanya menjadi formalitas syariah, melainkan juga instrumen bisnis yang berkeadilan, inklusif, dan berkelanjutan.

### **3. Persoalan dan Kritik terhadap Praktik Ijarah Kontemporer**

Meskipun akad ijarah menjadi salah satu instrumen populer dalam bisnis syariah, baik pada pembiayaan aset produktif maupun konsumtif, praktik kontemporernya tidak terlepas dari sejumlah persoalan yang menuntut kritik serius. Persoalan pertama adalah kemiripan struktur ijarah modern, khususnya *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), dengan skema bunga pada leasing konvensional. Dalam banyak kasus, cicilan sewa disusun menyerupai angsuran pinjaman berbunga dengan jumlah tetap hingga akhir periode. Akibatnya, meskipun menggunakan label syariah, akad ini berpotensi hanya menjadi “rebranding” dari leasing konvensional yang dilarang dalam Islam karena mengandung unsur riba (Ahmad Dahlan et al., 2022). Kondisi ini menimbulkan pertanyaan kritis: apakah praktik IMBT benar-benar merefleksikan nilai syariah atau sekadar penyesuaian terminologi untuk menyesuaikan produk keuangan dengan pasar modern?

Persoalan kedua berkaitan dengan alih risiko kepada penyewa. Menurut kaidah fikih, pemilik barang (*mu'jir*) tetap menanggung risiko kepemilikan atas objek akad, misalnya kerusakan atau kehilangan yang terjadi bukan karena kelalaian penyewa. Namun, praktik kontemporer di lembaga keuangan syariah sering kali justru mengalihkan beban risiko sepenuhnya kepada penyewa. Biaya perawatan, pajak, bahkan

asuransi yang seharusnya menjadi kewajiban pemilik kerap dibebankan kepada nasabah. Hal ini menimbulkan ketidakseimbangan kontrak (contractual imbalance) karena nasabah tidak hanya membayar sewa, tetapi juga menanggung beban yang seharusnya dipikul pemilik aset. Akibatnya, prinsip keadilan dalam akad menjadi terabaikan (Hudafi & Lakuanine, 2021).

Persoalan ketiga adalah inkonsistensi antara teori fikih klasik dengan praktik kontemporer. Fikih klasik menekankan kejelasan akad termasuk objek sewa, jangka waktu, manfaat, dan biaya sejak awal transaksi. Akan tetapi, praktik di sejumlah lembaga keuangan syariah sering kali tidak sepenuhnya transparan. Misalnya, biaya tambahan tidak dijelaskan secara rinci, klausul denda keterlambatan ditetapkan tanpa dasar yang jelas, atau mekanisme perpindahan kepemilikan dalam IMBT tidak dijabarkan secara detail. Inkonsistensi ini menimbulkan potensi gharar (ketidakpastian berlebih) yang justru bertentangan dengan prinsip syariah, padahal transparansi adalah elemen utama dalam menjaga keadilan akad.

Persoalan keempat adalah kurangnya perlindungan terhadap pihak lemah, khususnya penyewa yang berasal dari kalangan pelaku UMKM. Dalam banyak kontrak ijarah modern, posisi tawar penyewa lemah karena klausul kontrak didominasi oleh lembaga keuangan. Kontrak yang disusun sepihak sering kali tidak memberikan ruang negosiasi bagi nasabah, sehingga hak-hak mereka tidak terlindungi secara proporsional. Situasi ini bertentangan dengan *maqāṣid al-sharī'ah* yang menekankan perlindungan terhadap pihak yang lebih rentan dan prinsip keadilan distributif dalam ekonomi Islam (Fayyad, 2023; Muhayatsyah, 2019).

Secara keseluruhan, berbagai kritik ini menunjukkan bahwa ijarah kontemporer memerlukan reformulasi agar tidak terjebak pada sekadar formalitas syariah. Implementasi akad harus dikembalikan pada esensi syariah, yaitu menciptakan transaksi yang adil, transparan, serta melindungi kepentingan semua pihak, terutama penyewa yang berada dalam posisi lemah. Dengan demikian, ijarah dapat benar-benar berfungsi sebagai instrumen keuangan syariah yang etis, berkeadilan, dan sesuai dengan *maqāṣid al-sharī'ah*.

#### **4. Analisis Praktik Ijarah dalam Bisnis Syariah perspektif *Maqāṣid al-sharī'ah***

Analisis praktik ijarah dari perspektif *maqāṣid al-sharī'ah* menuntut penilaian yang lebih dalam, tidak hanya pada sah atau tidaknya akad secara formal, tetapi juga

pada tujuan substansial yang ingin dicapai oleh syariah, yaitu keadilan, perlindungan hak, kemaslahatan sosial-ekonomi, dan keberlanjutan. Dari sisi *hifz al-dīn* (perlindungan agama), akad ijarah seharusnya bebas dari riba, gharar, dan praktik yang merugikan. Namun, dalam praktik modern, khususnya pada produk *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), sering ditemukan struktur cicilan yang menyerupai bunga pada leasing konvensional. Hal ini menimbulkan kekhawatiran bahwa produk tersebut hanya sekadar “rebranding” dari sistem konvensional, sehingga mengikis esensi kepatuhan syariah. Untuk itu, diperlukan pemisahan akad sewa dan akad pemindahan kepemilikan secara jelas, serta mekanisme *wa’d* yang transparan agar tidak melanggar prinsip syariah.

Dari sisi *hifz al-māl* (perlindungan harta), prinsip yang ditekankan adalah adanya pembagian risiko dan manfaat yang adil antara pemilik dan penyewa. Dalam fikih klasik, risiko kepemilikan atas barang, seperti kerusakan atau kehilangan yang bukan akibat kelalaian penyewa, ditanggung oleh pemilik. Akan tetapi, praktik perbankan syariah kontemporer sering kali justru membebankan biaya perawatan, pajak, dan asuransi sepenuhnya kepada penyewa. Hal ini menimbulkan ketimpangan kontraktual dan mengabaikan prinsip keadilan yang seharusnya dijaga dalam akad.

Selanjutnya, dari perspektif *hifz al-nafs* (perlindungan jiwa), ijarah idealnya berkontribusi pada kesejahteraan ekonomi masyarakat dengan memberikan akses pada aset produktif tanpa menjerumuskan mereka ke dalam beban finansial yang berlebihan. Pada praktiknya, ijarah memang membuka peluang bagi UMKM atau rumah tangga untuk mengakses aset dengan modal terbatas, namun ketidakjelasan klausul kontrak, adanya denda yang memberatkan, serta mekanisme penyitaan aset yang kurang adil dapat mengancam kesejahteraan ekonomi nasabah. Oleh karena itu, perlindungan konsumen dan mekanisme penyelesaian sengketa berbasis syariah harus diperkuat agar maqāsid ini terjaga.

Aspek *hifz al-‘aql* (perlindungan akal) menuntut adanya transparansi penuh dalam kontrak ijarah. Kejelasan manfaat, jangka waktu, biaya sewa, serta mekanisme perpindahan kepemilikan merupakan syarat penting agar tidak terjadi gharar. Sayangnya, dalam praktik modern, banyak kontrak ijarah, terutama IMBT, yang masih mengandung ketidakjelasan mengenai biaya tambahan, denda, maupun syarat peralihan

kepemilikan. Hal ini berpotensi menyesatkan nasabah dalam mengambil keputusan dan bertentangan dengan prinsip perlindungan akal.

Terakhir, *hifz al-nasl* (perlindungan keturunan) juga perlu dipertimbangkan dalam praktik ijarah. Akses terhadap kepemilikan rumah, kendaraan, atau aset produktif secara bertahap melalui IMBT seharusnya mendukung stabilitas ekonomi keluarga dalam jangka panjang. Namun, jika praktiknya justru membebani keluarga dengan biaya tersembunyi atau mekanisme pengambilalihan aset yang merugikan, maka tujuan perlindungan generasi mendatang akan terabaikan. Oleh sebab itu, kontrak ijarah harus dirancang dengan mempertimbangkan dampak sosial-ekonomi jangka panjang terhadap keluarga dan komunitas.

Secara keseluruhan, analisis *maqāṣid al-sharī'ah* menunjukkan bahwa meskipun ijarah memiliki potensi besar untuk menjadi instrumen keuangan syariah yang adil, inklusif, dan berkelanjutan, praktik kontemporernya masih menghadapi berbagai persoalan. Reformulasi kontrak dengan menekankan pemisahan akad, pembagian risiko yang proporsional, transparansi, serta perlindungan terhadap pihak lemah sangat diperlukan agar ijarah tidak berhenti pada formalitas, melainkan benar-benar mewujudkan tujuan syariah dalam bidang ekonomi.

## 5. KESIMPULAN

Ijarah atau akad sewa dalam perspektif fikih dan ekonomi Islam merupakan salah satu instrumen transaksi yang sah dan penting karena memisahkan antara kepemilikan barang dan hak manfaat. Landasan syariahnya kuat, baik dari Al-Qur'an, hadis, maupun ijma' ulama, sehingga dapat diaplikasikan secara luas dalam kehidupan ekonomi. Dalam praktiknya, ijarah berkembang dalam bentuk konvensional seperti sewa rumah, lahan, atau tenaga kerja, dan bentuk modern seperti leasing syariah serta *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT). Skema ini memberikan manfaat besar dengan membuka akses terhadap aset produktif tanpa harus memiliki secara langsung. Namun demikian, praktik kontemporer ijarah masih menghadapi sejumlah persoalan, antara lain kemiripan IMBT dengan leasing konvensional berbasis bunga, pengalihan risiko sepenuhnya kepada penyewa, minimnya transparansi kontrak, serta lemahnya perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah. Oleh sebab itu, agar ijarah benar-benar

sejalan dengan *maqāṣid al-sharī'ah*, implementasinya harus menjunjung keadilan, transparansi, keseimbangan risiko, dan perlindungan hak semua pihak.

### Daftar Pustaka

- Ahmad Dahlan, M., Nurhidayati, & Rahman, A. (2022). Kritik terhadap implementasi akad ijarah muntahiyah bit tamlik di perbankan syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Kontemporer*, 6(2), 145–158.
- Fayyad, A. (2023). Leasing syariah dan peranannya dalam pembiayaan aset produktif. *Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, 9(1), 55–72.
- Hardiati, S., Ningsih, L., & Santosa, D. (2024). Tinjauan fikih terhadap implementasi akad IMBT di perbankan syariah Indonesia. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 12(1), 33–49.
- Hudafi, H., & Lakuanine, A. B. (2021). Penerapan akad ijarah dalam produk pembiayaan bank syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Sultan Amai Gorontalo*, 2(1), 1–12.
- Ismail, A., & Mariyam, S. (2024). *Islamic contracts and economic sustainability: Re-examining ijarah in contemporary finance*. IIUM Press.
- Muhayatsyah, A. (2019). Analisis penerapan transaksi ijarah dan al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik pada bank syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi, Dan Perbankan*, 3(2), 1–18.
- Mukaromah, N., & Anam, S. (2021). Komparasi akad ijarah dan leasing dalam perspektif hukum Islam. *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Hukum Islam*, 5(1), 45–60.
- Saleem, M. (2020). Contemporary applications of ijarah and their conformity to classical Islamic jurisprudence. *International Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, 6(1), 89–105.
- Sencal, H., & Asutay, M. (2021). Ethical disclosure in the Shari'ah annual reports of Islamic banks: discourse on Shari'ah governance, quantitative empirics and qualitative analysis. *Corporate Governance: The International Journal of Business in Society*, 21(1), 175–211. <https://doi.org/10.1108/CG-01-2020-0037>
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Pendidikan, Pendekatan kuantitatif, kualitatif, R&D* (Cetakan ke). Alfabeta.
- 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.
- Tehuayo, R. (2018). Sewa menyewa (ijarah) dalam sistem perbankan syariah. *Jurnal Tahkim*, 14(1), 87–102.