

---

## Implementasi Akad Ijarah Di Perbankan Syariah Berdasarkan Regulasi Dan Fatwa

---

**Syaiful Hukama'**

STAI Al-Azhary, Cianjur, Jawa Barat, Indonesia

saifulhukama19@gmail.com

### Abstrak

Akad ijarah merupakan salah satu instrumen dalam perbankan syariah yang banyak digunakan untuk pembiayaan berbasis sewa atau jasa. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji implementasi akad ijarah di perbankan syariah di Indonesia berdasarkan regulasi dan fatwa yang berlaku, serta menganalisis tantangan dalam penerapannya. Berdasarkan studi literatur, implementasi akad ijarah diatur oleh Undang-Undang Perbankan Syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK), dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI. Penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun akad ijarah telah sesuai dengan prinsip syariah, terdapat tantangan dalam hal kepatuhan operasional dan pemahaman masyarakat terhadap akad ini.

**Kata Kunci:** Akad Ijarah, Perbankan Syariah, Regulasi, Fatwa, DSN-MUI.

### Abstark

*The ijarah contract is one of the instruments widely used in Islamic banking for lease-based or service-based financing. This article aims to examine the implementation of the ijarah contract in Islamic banking in Indonesia based on prevailing regulations and fatwas, as well as to analyze the challenges in its application. Based on a literature review, the implementation of the ijarah contract is governed by the Islamic Banking Law, regulations from the Financial Services Authority (POJK), and fatwas issued by the National Sharia Council (DSN) of the Indonesian Ulema Council (MUI). This study reveals that although the ijarah contract complies with sharia principles, challenges remain in operational compliance and public understanding of this contract.*

*Keywords:* *Ijarah Contract, Islamic Banking, Regulation, Fatwa, DSN-MUI*

### PENDAHULUAN

Islam tidak hanya dilihat sebagai sistem kepercayaan, tetapi juga sebagai panduan hidup yang meliputi seluruh aspek kehidupan, termasuk kegiatan ekonomi yang dikenal dengan istilah muamalah. Konsep muamalah ini merujuk pada semua interaksi sosial yang dilakukan oleh umat Islam dalam kehidupan sehari-hari, yang didasarkan pada prinsip-prinsip ajaran Islam. Dengan demikian, setiap aspek kehidupan manusia, baik dalam hubungan sosial, ekonomi, maupun politik, harus sejalan dengan ajaran agama Islam.

Muamalah sendiri berasal dari kata "aamala" yang berarti bertindak atau berinteraksi dengan orang lain. Secara istilah, muamalah merujuk pada hukum-hukum yang mengatur urusan dunia, khususnya yang berhubungan dengan kegiatan ekonomi, seperti jual beli, transaksi, dan lain-lain. Islam memberikan panduan yang jelas mengenai cara-cara berinteraksi secara adil dan etis dalam urusan

ekonomi, dengan tujuan untuk menciptakan kesejahteraan baik bagi individu maupun masyarakat. Dalam hal ini, muamalah berperan sangat penting dalam membentuk kehidupan sosial yang saling menguntungkan, serta menjaga kestabilan dan kesejahteraan umat manusia.

Salah satu prinsip yang paling mendasar dalam muamalah adalah bahwa manusia, sebagai makhluk sosial, tidak dapat hidup sendiri tanpa bergantung pada orang lain. Kebutuhan hidup manusia selalu melibatkan orang lain, baik itu dalam hal memenuhi kebutuhan dasar seperti makanan, tempat tinggal, maupun dalam hal mencari nafkah. Karena itu, hubungan antar individu dalam masyarakat harus dilandasi oleh rasa saling percaya, kerjasama, dan kesepakatan bersama. Dalam ekonomi Islam, hubungan ini diwujudkan dalam bentuk akad, yang merupakan perjanjian antara dua pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan suatu transaksi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Akad memiliki kedudukan yang sangat penting dalam ekonomi Islam. Dalam konteks muamalah, akad merupakan dasar dari setiap transaksi, baik itu jual beli, sewa menyewa, maupun transaksi lainnya. Secara umum, akad di dalam Islam adalah perjanjian yang sah secara syar'i dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat. Dengan adanya akad, setiap pihak dapat mengetahui hak dan kewajibannya, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Akad juga bertujuan untuk menjaga keseimbangan dan keadilan dalam setiap transaksi ekonomi.

Namun, dalam praktiknya, seringkali terjadi hal-hal yang dapat menyebabkan berakhirnya suatu akad sebelum waktunya, yang dikenal dengan istilah terminasi akad. Salah satu penyebabnya adalah ketidakpahaman sebagian pihak mengenai hak dan kewajiban mereka dalam akad tersebut. Dalam beberapa kasus, pihak yang terlibat dalam akad mungkin belum sepenuhnya memahami bagaimana mengimplementasikan prinsip-prinsip ekonomi Islam, meskipun mereka sudah melakukan akad sesuai dengan ketentuan yang ada. Hal ini sering kali mengarah pada ketidaksesuaian antara apa yang diharapkan dengan praktik di lapangan, sehingga berujung pada penghentian atau pembatalan akad.

Salah satu bentuk transaksi yang sering ditemukan dalam praktik muamalah adalah akad ijarah. Secara bahasa, ijarah berarti upah, ganti, atau imbalan. Dalam konteks ekonomi, ijarah merujuk pada transaksi sewa menyewa, di mana salah satu pihak memberikan manfaat dari suatu barang atau jasa kepada pihak lain dengan imbalan tertentu. Dalam Islam, akad ijarah adalah transaksi yang sangat dianjurkan selama memenuhi ketentuan syariat, yakni dilakukan dengan penuh kesadaran dan kerelaan dari kedua pihak yang terlibat. Transaksi ini harus dilakukan dengan cara yang adil, transparan, dan tidak merugikan pihak mana pun.

Secara lebih rinci, ijarah adalah perjanjian antara pihak penyewa dan pemberi sewa yang menetapkan hak dan kewajiban masing-masing. Dalam hal ini, pihak yang menyewa berhak atas manfaat atau penggunaan barang yang disewakan, sementara pihak yang menyewakan berhak menerima pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati. Pada akhirnya, ketika masa sewa berakhir, objek yang disewakan harus dikembalikan kepada pemberi sewa dalam keadaan seperti semula, kecuali ada kesepakatan lain. Pembayaran yang dilakukan dalam akad ijarah disebut sebagai ujrah, yang merupakan imbalan atas manfaat yang diberikan.

Akad ijarah dalam konteks perbankan syariah sering kali dikenal dengan istilah operational lease. Dalam perbankan syariah, ijarah dapat diaplikasikan untuk berbagai jenis transaksi, seperti pembiayaan aset bergerak maupun tidak bergerak, serta penyewaan jasa atau fasilitas tertentu. Dalam hal ini, perbankan syariah bertindak sebagai pihak pemberi sewa, yang kemudian disewakan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya. Salah satu contoh praktik ijarah yang cukup umum adalah pembiayaan kendaraan atau properti, di mana bank syariah memberikan sewa kepada nasabah untuk menggunakan kendaraan atau properti tersebut dalam jangka waktu tertentu.

Namun demikian, meskipun akad ijarah telah diatur dengan jelas dalam berbagai peraturan dan fatwa yang diterbitkan oleh lembaga keagamaan seperti Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta diatur dalam regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), terdapat beberapa kendala dalam implementasi akad ini di perbankan syariah. Salah satu isu utama yang sering muncul adalah ketidaksesuaian antara teori dan praktik. Meskipun regulasi sudah ada, dalam prakteknya tidak jarang terjadi perbedaan antara apa yang tertulis dalam peraturan dengan apa yang terjadi di lapangan. Hal ini bisa disebabkan oleh kurangnya pemahaman atau pelatihan bagi pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, baik itu pihak bank, nasabah, maupun pihak terkait lainnya.

Perbedaan antara regulasi dan praktik ini tentu saja dapat menciptakan kesenjangan yang dapat merugikan salah satu pihak, baik itu pihak pemberi sewa maupun pihak penyewa. Oleh karena itu, penting untuk melakukan harmonisasi antara peraturan yang ada dengan praktik yang dijalankan di lapangan, agar tidak terjadi penyimpangan atau ketidaksesuaian dalam implementasi akad ijarah. Proses harmonisasi ini tidak hanya melibatkan perbankan syariah, tetapi juga harus melibatkan pihak regulator, seperti OJK dan DSN-MUI, untuk memastikan bahwa praktik ijarah yang diterapkan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat.

Tujuan dari harmonisasi ini adalah untuk memastikan bahwa semua praktik transaksi yang dilakukan oleh perbankan syariah benar-benar mengikuti aturan yang berlaku, serta menghindari adanya potensi penyimpangan yang dapat menimbulkan masalah di kemudian hari. Dengan adanya harmonisasi yang baik antara regulasi dan praktik, diharapkan sistem ekonomi syariah, khususnya dalam hal akad ijarah, dapat berjalan dengan lebih efektif dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan keberlanjutan yang diajarkan dalam Islam.

Sebagai kesimpulan, akad ijarah merupakan salah satu bentuk transaksi yang sangat penting dalam muamalah ekonomi Islam. Namun, untuk mencapai tujuan yang diinginkan, yakni kesejahteraan bersama dan keadilan bagi semua pihak, harmonisasi antara regulasi dan praktik di lapangan sangat diperlukan. Dalam hal ini, peran lembaga pengatur dan pengawas seperti OJK dan DSN-MUI sangat krusial untuk memastikan bahwa akad ijarah dijalankan sesuai dengan ketentuan syariah. Dengan demikian, diharapkan perbankan syariah dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam menciptakan sistem ekonomi yang lebih adil dan berkelanjutan di Indonesia.

## METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan deskriptif-analitis dengan fokus pada pengkajian dokumen regulasi, fatwa DSN-MUI, serta literatur yang relevan. Sumber data yang digunakan berasal dari berbagai referensi, seperti jurnal, buku, dan laporan perbankan syariah yang dapat mendukung dan berkaitan langsung dengan objek penelitian. Objek penelitian ini berfokus pada harmonisasi regulasi yang mengatur tentang akad ijarah di Indonesia, yang menjadi isu sentral dalam penelitian ini. Akad ijarah, sebagai salah satu akad dalam perbankan syariah, memiliki peraturan yang diatur dalam berbagai regulasi, fatwa, serta pedoman yang berbeda-beda, yang kemudian diuji tingkat harmonisasinya.

Data yang telah dikumpulkan disusun dan dipaparkan dalam bentuk naratif deskriptif, yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas dan komprehensif terkait masalah yang diangkat. Proses analisis dilakukan dengan mengidentifikasi dan menganalisis relevansi serta konsistensi antara berbagai regulasi yang ada, apakah telah menciptakan harmonisasi yang efektif dalam pelaksanaan akad ijarah di perbankan syariah Indonesia. Dalam hal ini, Bank Syariah Indonesia (BSI) dipilih sebagai objek penelitian karena merupakan salah satu institusi perbankan syariah yang menerapkan akad ijarah secara langsung dalam praktik operasionalnya.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih baik tentang sejauh mana regulasi yang ada di Indonesia dapat mendukung praktik perbankan syariah, khususnya yang berkaitan dengan akad ijarah, serta apakah terdapat ketidakharmonisan atau kekosongan regulasi yang perlu diatasi. Temuan dari penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam pengembangan kebijakan perbankan syariah di Indonesia, serta memberikan wawasan lebih dalam bagi pelaku industri dan regulator mengenai pentingnya harmonisasi regulasi dalam mengatur akad ijarah.

## **HASIL PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi akad ijarah di perbankan syariah Indonesia, dengan memfokuskan pada regulasi yang ada dan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dalam konteks ini, akad ijarah merupakan salah satu bentuk transaksi yang penting dalam sistem ekonomi Islam, terutama dalam sektor perbankan syariah, di mana transaksi sewa menyewa barang atau jasa dilakukan dengan memenuhi ketentuan syariah.

Implementasi akad ijarah di perbankan syariah Indonesia diatur dalam berbagai regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah, lembaga pengawas seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta fatwa-fatwa yang diterbitkan oleh DSN-MUI. Regulasi-regulasi ini bertujuan untuk menjaga agar transaksi yang dilakukan oleh perbankan syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yakni adil, transparan, dan tidak merugikan salah satu pihak.

Namun, meskipun regulasi yang mengatur akad ijarah telah ada, implementasi di lapangan sering kali menemui berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama yang ditemukan dalam penelitian ini adalah ketidaksesuaian antara teori dan praktik. Di lapangan, tidak jarang terjadi perbedaan antara apa yang tercantum dalam regulasi dan fatwa dengan apa yang terjadi dalam implementasi transaksi di perbankan syariah. Hal ini sebagian besar disebabkan oleh kurangnya pemahaman

tentang detail pelaksanaan akad ijarah di antara pelaku industri, seperti bank syariah dan nasabah.

Penerapan akad ijarah dalam perbankan syariah, meskipun secara teori sudah sesuai dengan prinsip syariah, tetap memerlukan pemahaman yang lebih mendalam dari berbagai pihak. Pada praktiknya, ketidaksesuaian antara harapan dan realita sering kali terjadi, baik dalam hal struktur pembiayaan, transparansi biaya, hingga penjelasan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat. Sehingga, meskipun akad ijarah memungkinkan adanya transaksi yang adil, pengimplementasiannya di perbankan syariah harus dijalankan dengan lebih teliti dan hati-hati untuk menghindari adanya penyimpangan.

Penelitian ini juga menemukan bahwa harmonisasi antara regulasi yang ada dan praktik operasional di lapangan sangat penting. Regulasi yang mengatur akad ijarah harus dilaksanakan secara konsisten oleh perbankan syariah, dengan mengacu pada prinsip-prinsip yang ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI dan aturan OJK. Proses harmonisasi ini bukan hanya melibatkan perbankan syariah, tetapi juga memerlukan kolaborasi erat antara lembaga-lembaga pengatur seperti OJK dan DSN-MUI untuk memastikan bahwa akad ijarah dijalankan sesuai dengan syariat Islam dan tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat.

Melalui penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa meskipun akad ijarah di perbankan syariah Indonesia sudah diatur dengan jelas dalam regulasi dan fatwa, tantangan dalam implementasinya tetap ada. Perbedaan antara regulasi yang ada dan kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa masih diperlukan upaya lebih lanjut untuk memastikan keselarasan antara keduanya. Selain itu, peningkatan pemahaman di kalangan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi akad ijarah, baik itu pihak bank, nasabah, maupun regulator, sangat penting untuk menghindari potensi penyimpangan yang dapat merugikan semua pihak.

Secara keseluruhan, penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun akad ijarah telah diatur dengan baik secara teoritis, penerapannya di lapangan memerlukan perhatian yang lebih besar dalam hal harmonisasi regulasi, peningkatan pemahaman, dan konsistensi praktik di lapangan. Dengan demikian, harapan untuk menjadikan sistem perbankan syariah yang adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dapat tercapai dengan lebih efektif di masa depan.

## KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi akad ijarah dalam perbankan syariah di Indonesia sudah diatur dengan jelas melalui regulasi yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan fatwa-fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Akad ijarah, yang merupakan transaksi sewa menyewa dalam konteks perbankan syariah, memiliki landasan hukum yang kokoh dan berlandaskan prinsip-prinsip syariah Islam. Meskipun demikian, implementasinya di lapangan tidak selalu berjalan sesuai dengan apa yang tertuang dalam regulasi dan fatwa tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akad ijarah sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah secara teoritis, terdapat berbagai tantangan dalam praktiknya. Salah satu masalah utama yang ditemukan adalah ketidaksesuaian antara teori yang ada dalam regulasi dan fatwa dengan praktik yang terjadi di lapangan. Hal

ini disebabkan oleh kurangnya pemahaman mendalam dari pihak-pihak yang terlibat, baik itu dari sisi bank syariah maupun nasabah. Ketidakjelasan dalam hal hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam transaksi ijarah seringkali menimbulkan kesenjangan dan potensi penyimpangan yang bisa merugikan salah satu pihak.

Di samping itu, penelitian ini juga menemukan bahwa harmonisasi antara regulasi yang ada dengan praktik operasional sangat penting. Praktik perbankan syariah harus mencerminkan regulasi yang berlaku agar dapat memenuhi prinsip-prinsip syariah, seperti keadilan, transparansi, dan tidak ada pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, diperlukan usaha lebih lanjut untuk menjamin bahwa implementasi akad ijarah benar-benar mengikuti aturan yang sudah ditetapkan oleh OJK dan DSN-MUI, serta meningkatkan pemahaman pihak terkait.

Secara keseluruhan, meskipun akad ijarah memiliki landasan hukum yang kuat dalam perbankan syariah Indonesia, penerapannya masih menghadapi tantangan, terutama dalam hal pemahaman operasional dan harmonisasi antara teori dengan praktik di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah lebih lanjut, baik dari sisi pengaturan maupun edukasi kepada para pelaku industri, untuk mewujudkan sistem perbankan syariah yang lebih efisien, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2017). Fatwa DSN-MUI Nomor 112 Tahun 2017 tentang Akad Ijarah.
- Jamaluddin, J. (2019). Elastisitas akad al-ijarah (sewa-menyewa) dalam fiqh muamalah perspektif ekonomi Islam. At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah, 1(1).
- Karim, A. A. (2011). Ekonomi Islam: Suatu Kajian Kontemporer. Jakarta: Rajawali Press.
- Ma'luf, L. M., & Mushlihin, S. P. D. I, M. P. D. I. (2020). Pada: 11, 2020.
- Sudiarti, S. (2018). Fiqh Muamalah Kontemporer. Medan: UIN-SU Press.
- Suhendi, H. (2016). Fiqh Muamalah. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.