

Kontrak Jasa : Ijarah dan *Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik*

Windari

UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan

Jalan T. Rizal Nurdin, KM4,5 Sihitang, Padangsidempuan, Sumatera Utara, Indonesia

E-mail : wiwin3ok@gmail.com

Abstrak

Ijarah merupakan salah satu jenis aktivitas manusia dalam bidang muamalah. Ijarah adalah salah satu jenis perjanjian sewa guna usaha dimana pihak yang menyewakan menerima gaji atau upah dan pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan dari barang yang disewanya. Ijarah terdiri dari, ijarah dan *Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT). IMBT merupakan gabungan akad ijarah dan murabahah, menawarkan banyak manfaat bagi pelaku ekonomi, namun masih banyak pihak yang meragukannya. Terdapat perbedaan mengenai pelaksanaan peralihan kepemilikan atas obyek sewa pada IMBT, pengalihan obyek sewa hanya dapat dilakukan dilakukan jika akad ijarah telah selesai. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis akad Ijarah dan IMBT. Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, menggunakan metodologi kualitatif. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini melibatkan pengumpulan informasi tentang ijarah dan IMBT dari buku, jurnal, dan sumber lain yang mendukung temuan tersebut. Temuan penelitian menunjukkan bahwa hukum akad Ijarah dan IMBT diperbolehkan berdasarkan hukum Islam dan hukum positif di Indonesia.

Kata Kunci: Ijarah, IMBT, Keuangan

Abstract

Ijarah is one type of human activity in the field of muamalah. Ijarah is a type of leasing agreement where the renting party receives a salary or wages and the renting party makes a profit from the goods he rents. Ijarah consists of, ijarah and *Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT). IMBT is a combination of ijarah and murabahah contracts, offering many benefits for economic actors, but there are still many people who doubt it. There are differences regarding the implementation of the transfer of ownership of the rental object at IMBT, the transfer of the rental object can only be carried out if the ijarah agreement has been completed. The aim of this research is to analyze the Ijarah and IMBT contracts. This research is library research, using qualitative methodology. The methodology used in this research involves collecting information about ijarah and IMBT from books, journals and other sources that support the findings. Research findings show that the Ijarah and IMBT contract laws are permissible based on Islamic law and positive law in Indonesia.

Keywords: Ijarah, IMBT, Finance

Pendahuluan

Bank syariah menawarkan beragam layanan pembiayaan, di antaranya yang paling signifikan adalah Murabahah, Musyarakah, dan Mudaraba. Selain itu, mereka menyediakan *Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik* layanan yang fungsinya serupa dengan kontrak sewa keuangan (Fayyad, 2023). Dalam sewa guna usaha syariah terdapat dua jenis pembiayaan yaitu *ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bit*

Tamlik yang biasa disingkat IMBT. *Ijarah* didasarkan pada pengalihan manfaat (hak pakai) tanpa adanya pengalihan kepemilikan, sedangkan IMBT merupakan modifikasi dari *ijarah* kontrak (sewa) dengan *al-bay'* kontrak (beli) (Sundari et al., 2022). *Ijarah* adalah salah satu produk keuangan yang paling sering digunakan (Alkhan, 2020). *Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik* didefinisikan sebagai perjanjian di mana bank Islam memperoleh suatu aset atas permintaan klien, dan melakukan pembayaran spot untuk aset tersebut (Fayyad, 2023). Dalam makalah ini, akan membahas secara mendalam tentang konsep *Ijarah* dan IMBT dalam konteks keuangan Islam, di mulai dari menjelaskan pengertian, mekanisme operasional, manfaat, tantangan, dan peran regulasi dari kedua konsep ini. Selain itu, kami juga akan menyajikan beberapa studi kasus dan contoh praktik terbaik dari lembaga keuangan syariah yang menggunakan *Ijarah* dan IMBT dalam portofolio produk dan layanan mereka.

Tinjauan Teoritik

Al-Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

Perjanjian upah sewa yang dikenal dengan *ijarah* mengalihkan hak untuk memanfaatkan barang atau jasa tanpa mengalihkan kepemilikan atas harta itu sendiri (Antonio, 2001). *Ijarah* transaksi didasarkan pada transfer manfaat. Objek transaksi akad *ijarah* adalah layanan. Pada akhir masa sewa, bank dapat menjual barang yang disewakan kepada nasabah atau dikenal dalam perbankan syariah dengan sebutan *ijarah al muntahiya bit tamlik* (IMBT) atau sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan (Busni et al., 2022).

IMBT merupakan gabungan antara akad *ijarah* (sewa) dengan akad jual beli. Perbedaan IMBT dengan *ijarah* terletak pada pilihan membeli barang di akhir masa kontrak. Sedangkan perbedaan IMBT dengan jual beli terletak pada pemanfaatan manfaat barangnya terlebih dahulu menggunakan kontrak *ijarah* sebelum kontrak jual beli dilaksanakan (Busni et al., 2022).

Rukun dan Syarat Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Rukun dan syarat *ijarah* adalah sebagai berikut (Suhendi, 2011):

1. Mu'jir dan musta'jir, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Mu'jir adalah yang memberikan upah dan menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada mu'jir dan musta'jir adalah baligh, berakal, cakap melakukan

tasharruf (mengendalikan harta), saling ridha dan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna.

2. Shighat ijab qabul antara mu'jir dan musta'jir, ijab qabul sewa-menyewa dan upah mengupah.
3. Ujrah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun upah-mengupah.
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut:
 - a. Objek akad dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - b. Objek dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
 - c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut shara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
 - d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ayn* (zat)nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Ijarah Muntahiyah bit Tamlik berbeda dengan transaksi sewa biasa, dengan keterangan sebagai berikut (Sisminawati & Suminto, 2021):

1. Kontrak perpaduan antara transaksi jual beli dengan IMBT, terdiri atas dua transaksi (akad), yaitu akad sewa sampai pada batas waktu tertentu, serta akad pemindahan kepemilikan obyek sewa itu diakhiri masa perjanjian yang independen baik dengan akad jual beli atau hibah. Dalam konteks ini diakhiri masa sewa pemilik barang berjanji juga akan menjual barang tersebut kepada penyewa, atau dengan akad hibah.
2. Biaya sewa dibayarkan penyewa, biasanya lebih besar dari sewa biasa. Ketika biaya sewa lunas dibayarkan di akhir masa sewa, pemilikan barang akan bergeser kepada penyewa dengan akad yang independen, baik dengan akad jual beli atau hibah.

Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian kepustakaan. Data dalam penelitian ini diperoleh dari bahan pustaka seperti buku dan jurnal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu akad ijarah dan ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT).

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan mengumpulkan data sebanyak-banyaknya tentang permasalahan yang diteliti melalui internet dan website perpustakaan. Setelah bahan terkumpul, dibaca dan dipelajari secara mendalam.

Hasil Dan Pembahasan

Al-Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dalam literatur Fiqh Muamalah

Semua ulama telah menyepakati hukum *ijarah* dalam fiqh muamalah yaitu mubah (boleh), berdasarkan Al-Qur'an dan ijma'. Boleh dikatakan bahwa *ijarah* pada hakikatnya adalah suatu kegiatan di mana dua orang saling membantu satu sama lain dan juga merupakan salah satu bentuk gotong royong yang disyariatkan oleh agama. Para ulama sepakat bahwa *ijarah* diperbolehkan karena memberikan sarana untuk memuaskan aspirasi manusia (Sisminawati & Suminto, 2021).

Hukum Islam membolehkan akad *ijarah* berdasarkan penggalan Q.S Al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ
Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

Ditegaskan juga dalam hadis riwayat Ibnu Majah yang menyatakan bahwa Rasulullah s.a.w. bersabda, “berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (Hammam Abdurrahman, 2009). (H.R. Ibnu Majah Nomor 1291). Sedangkan menurut Ijma, akad *ijarah* diperbolehkan karena memiliki manfaat bagi kehidupan manusia (Rusyid, 2013).

Beberapa ahli mempunyai definisi yang berbeda-beda tentang sewa guna usaha. Mazhab Hanafi, mendefinisikannya sebagai kontrak manfaat dengan *offset*. Mazhab Maliki melihatnya sebagai manfaat yang diperbolehkan bagi individu yang mendapat informasi dengan *offset*. Mazhab Shaafa mendefinisikannya sebagai kontrak yang memungkinkan manfaat informasi yang tidak diinginkan dengan *offset*. Mazhab Hambali mencirikannya sebagai kontrak atas keuntungan yang

diperbolehkan yang diketahui untuk jangka waktu tertentu, dari pihak yang diketahui, dijelaskan dalam pengungkapan, atau terkait dengan pekerjaan yang diketahui (Fayyad, 2023).

Selain itu, literatur lebih lanjut menunjukkan bahwa salah satu bentuk yang paling umum *ijarah*, yang biasa disebut dengan IMBT (sewa untuk dimiliki), biasa dimanfaatkan oleh industri perbankan syariah (Alkhan, 2020). IMBT adalah bentuk khusus dari kontrak sewa (al *Ijarah*) yang menggabungkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*) dengan kepemilikan aset yang dapat dipindahkan kepada penyewa pada akhir kontrak (M. N., 2006). IMBT adalah kombinasi antara prinsip *mudharabah* (bagi hasil) dengan al *Ijarah*, di mana pemilik aset menyetujui untuk menyewakannya kepada penyewa untuk digunakan dalam operasi bisnis atau proyek tertentu, dengan opsi untuk mentransfer kepemilikan aset kepada penyewa setelah berakhirnya kontrak (M.A, 2006).

IMBT berbeda dari sewa keuangan yang disediakan oleh lembaga komersial. Dalam penyewaan, ketentuan jual dan sewa diterapkan secara bersamaan, dan kepemilikan dialihkan kepada penyewa setelah angsuran yang disepakati telah dilunasi, sehingga menghilangkan kebutuhan akan kontrak terpisah. Selanjutnya, ketentuan kontrak sewa mengatur hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat selama seluruh jangka waktu sewa. Selain kontrak sewa, kedua belah pihak juga mengadakan janji penjualan, dimana pemilik berkomitmen untuk mengalihkan properti kepada penyewa setelah seluruh angsuran keuangan, sebagaimana disepakati dalam kontrak sewa, telah dibayar. Selanjutnya, kepemilikan barang sewaan dialihkan kepada penyewa berdasarkan perjanjian baru berdasarkan janji ini (Fayyad, 2023).

Meskipun ketentuan syariat membolehkan akad *ijarah* untuk dilakukan, namun tentu keabsahannya harus tetap memperhatikan syarat dan rukunnya. Rukun dan syarat *Ijarah* menurut fiqh muamalah, rukun *ijarah* terdiri dari para pihak, objek akad dan ijab qobul. Pertama, untuk pihak yang memberi sewa/jasa dan pihak penyewa/pengguna jasa, harus Baligh dan berakal dan memiliki kewenangan melakukan akad. *Ijarah* Barang dan *Ijarah* Jasa. Kedua, objek Akad terdiri dari dua yaitu *Mahal al-Manfa'ah* dan *Manfa'ah* dan *ujrah*. *Mahal al-Manfa'ah* dan *Manfa'ah* memiliki syarat yaitu memiliki manfaat yang jelas, objek benda sesuai ketentuan syariah, pemanfaatannya berlaku secara umum, dan bagi *Ijarah* Jasa,

harus adanya kejelasan mengenai jenis pekerjaan dan jangka waktu. Sedangkan ujarah memiliki syarat yaitu sesuatu yang bernilai, diketahui jumlah, jenis dan spesifikasinya. Terakhir adalah Ijab Qabul, syaratnya harus sesuai antara keduanya dan adanya keridaan di antara para pihak (Witro et al., 2022).

Al-Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dalam Fatwa DSN dan KHES

Fatwa DSN-MUI mengenai akad *ijarah* dalam praktiknya lebih menekankan kepada para pelaku bisnis di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), terkhusus dalam proses pembiayaan (Sari, 2015). Akad *ijarah* merupakan akad yang sudah sesuai dengan kriteria syariah. Banyak ulama berpandangan terkait akad *ijarah* merupakan akad yang tidak kontroversial. Hal itu menjadikan akad *ijarah* menjadi salah satu akad yang diterapkan dalam penawaran produk di LKS (Sudiarti, 2018). Terdapat dua fatwa terkait akad *ijarah* beserta fatwa-fatwa pelengkapannya, antara lain: Pertama, fatwa Nomor 9 Tahun 2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Dalam Fatwa ini lebih menekankan kepada proses pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah*. Kedua, fatwa Nomor 112 Tahun 2017 tentang akad *Ijarah*. Fatwa terbaru ini, lebih menekankan kepada substansi akad *ijarah* secara keseluruhan. Adapun berkaitan dengan fatwa pelengkapannya, berdasarkan analisis fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan akad *ijarah* berisikan substansi tentang review ujarah, pembiayaan multijasa, pembiayaan pengurusan ibadah haji dan fatwa yang berkaitan dengan perkembangan penerapan akad *ijarah* yang disertai dengan pemindahan kepemilikan objek *ijarah* (*ijarah* barang) bagi nasabah di LKS, yaitu fatwa berkaitan dengan IMBT dan akad IMFD (Witro et al., 2022).

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah

- kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
2. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum sewa berakhir.
 3. Resiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* tersebut demi hukum.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), ketentuan mengenai *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* diatur dalam bab kesembilan Pasal 332-329. Rukun dan syarat dalam *ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan IMBT. Dalam akad ini, perjanjian antara *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dengan *musta'jir* (pihak penyewa) diakhiri dengan pembelian *ma'jur* (objek *ijarah*) oleh pihak penyewa. Kemudian, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir (P, 2017).

Kepentingan kontrak Al-Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

Konsep Al-*Ijarah* berbeda dari sewa konvensional. Pertama, al-*Ijarah* harus bebas dari referensi bunga atau ketentuan yang mengandung unsur pembayaran bunga. Kedua, sifat dari aset yang disewakan aset yang disewakan juga harus dapat diterima dari sudut pandang Islam dan dengan demikian aset tersebut harus diperbolehkan dan harus digunakan untuk fungsi-fungsi yang diperbolehkan. Ketiga, al-*Ijarah* menarik dengan jelas perbedaan yang jelas antara peran dan tanggung jawab *lessor* (pemilik aset) dan *lessee* (penyewa) di mana semua biaya modal dan pemeliharaan utama menjadi tanggung jawab *lessor* karena dia adalah pemilik aset, sementara biaya sehari-hari dan pemeliharaan menjadi tanggung jawab *lessee*/penyewa. menjadi tanggung jawab penyewa karena ia memperoleh manfaat dari aset tersebut. (Rafay et al., 2017)

Ijarah dapat digunakan dalam dua cara. Pertama, digunakan ketika seseorang mempekerjakan jasa seseorang dengan bayaran. Jenis kedua terkait dengan penggunaan aset dan properti dengan bayaran atau pembayaran. Sewa dapat terdiri dari dua jenis dalam keuangan konvensional: sewa operasi, kontrak sewa di mana

Kontrak Jasa : Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik

Windari

hak untuk menggunakan aset diperoleh, dan sewa modal, kontrak sewa di mana kepemilikan aset dialihkan kepada penyewa di akhir periode kontrak. Keuangan syariah hanya mengakui jenis sewa operasi, sedangkan sewa modal tidak diperbolehkan sesuai syariah (Rafay et al., 2017).

Selanjutnya, *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*, kontrak tersebut pada dasarnya adalah kontrak sewa dimana penyedia keuangan secara efektif membeli properti secara langsung kemudian menyewakannya kepada pelanggan, dengan imbalan pembayaran sewa selama jangka waktu tertentu. *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* biasanya terdiri dari dua kontrak, yaitu, sewa selama periode sewa dan pelepasan di akhir masa sewa *finansial* di mana bank membeli dari pemiliknya dan membayar harganya dengan pembayaran tunai. Kemudian, bank menyewakannya kepada nasabah untuk pembayaran sewa secara berkala yang akan menutupi biaya dan keuntungan bank. Pada akhir masa sewa, bank akan mengalihkan kepemilikan bank akan mengalihkan kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah melalui kontrak penjualan atau hadiah (Razak et al., 2015).

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik diartikan sebagai perjanjian di mana bank Islam memperoleh suatu aset atas permintaan klien, dan melakukan pembayaran spot untuk itu. Selanjutnya, bank menyewakan aset tersebut kepada klien dan berkomitmen, melalui dokumen terpisah, untuk mengalihkan kepemilikan aset setelah klien memenuhi seluruh kewajiban pembayaran. Karena dampaknya yang semakin besar terhadap perekonomian dan pembangunan manusia, usaha kecil dan menengah (UKM) telah mendapatkan perhatian global, sehingga kontrak ini menjadi sangat penting dalam membiayai usaha mereka (Fayyad, 2023).

Penerapan Al-Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik dalam LKS

Akad *ijarah* (sewa atau sewa-menyewa) adalah akad pertukaran. Ini adalah kontrak yang populer di kalangan IFI karena kemiripannya dengan sewa konvensional. Dalam akad *ijarah*, salah satu pihak membeli dan menyewakan peralatan yang dibutuhkan klien dengan biaya sewa. Durasi sewa dan biayanya disepakati sebelumnya, dan kepemilikan aset tetap berada pada lessor. Contoh penerapan *ijarah* pada produk perbankan syariah dapat dilihat pada pembiayaan rumah. Bank membeli rumah untuk nasabah. Pelanggan kemudian membayar biaya

sewa sampai total biaya telah dibayar, dan pada saat itu aset tersebut dialihkan ke pelanggan. Pengembalian yang diharapkan dari beberapa bentuk *ijarah* mungkin tidak sepenuhnya tetap dan ditentukan sebelumnya karena mungkin terdapat biaya pemeliharaan dan asuransi yang sulit ditentukan di muka. Sifat ini menjadikan kontrak dapat dinegosiasikan dan dapat diperdagangkan di pasar sekunder.

Dalam kegiatan usaha perbankan syariah, *ijarah* dianggap sulit untuk dilakukan. *Ijarah* permohonan kontrak mempunyai tingkat kerumitan dalam pelaksanaannya. Hal ini dianggap sebagai salah satu kekurangannya misalnya *ijarah* berbasis pembiayaan berbasis. Walaupun demikian, *ijarah* pembiayaan berbasis syariah masih cukup diminati masyarakat dalam memperoleh pembiayaan dari bank syariah. Karena itu, *Ijarah* umumnya diterapkan oleh bank syariah dalam produk pembiayaan dana dan jasa perbankan. Dalam literatur fiqih, ada dua jenis *ijarah*: *ijarah* untuk sewa jasa dan *ijarah* untuk penyewaan aset atau properti. Tipe pertama banyak diterapkan pada layanan perbankan syariah, sedangkan tipe kedua biasanya digunakan pada aktivitas investasi atau pembiayaan di perbankan syariah (Rohim & Hakim, 2023).

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah yang paling umum diterapkan *ijarah* kontrak di bank syariah. Konsep ini juga dianggap sebagai salah satu solusi bagi lembaga keuangan Islam untuk memenuhi tuntutan transaksi terkini. Dalam penerapannya, konsep IMBT seperti jual beli kredit jika dilihat dari pola pembayarannya yang dilakukan secara angsuran (Rohim & Hakim, 2023). Produk KPR merupakan bentuk dari implementasi akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* yaitu KPR iB Sewa Beli (Polindi, 2016).

Dalam perspektif pegadaian syariah, *ijarah* diartikan dengan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang sendiri. Dalam akad *ijarah* ini, pegadaian syariah berhak menarik biaya sewa atas penyimpanan barang jaminan milik nasabah. Dengan kata lain, *ijarah* merupakan penggunaan manfaat atau jasa melalui muajir, sedangkan penyewa disebut dengan *musta'jir*. Pegadaian syariah dalam hal ini bertindak sebagai *musta'jir* (Harahap et al., 2021).

Praktek *ijarah* di obligasi syariah, menurut fatwa DSN MUI Nomor 32/DSN-MUI/IX/2002 tentang obligasi syariah, akad yang digunakan dalam penerbitan obligasi syariah antara lain: *mudharabah* (muqaradhah)/*qiradh*, *musyarakah*,

murabahah, salam, istisha, dan ijarah. Dengan demikian, *ijarah* merupakan salah satu instrumen keuangan yang digunakan dalam obligasi syariah. Sedangkan praktek *ijarah* di SBSN/sukuk yaitu sukuk *ijarah*. Sukuk *ijarah* merupakan sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *ijarah* dimana satu pihak bertindak mandiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak manfaat atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga dan periode yang disepakati, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sukuk *ijarah* dibedakan menjadi *ijarah al-Muntahiyah bi al-tamlik (Sale and Lease back)* dan *ijarah Headlease and Sublease* (Harahap et al., 2021).

Kesimpulan

Ijarah dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* merupakan dua konsep yang penting dalam keuangan Islam, yang memberikan akses keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah bagi masyarakat. *Ijarah* dan IMBT memiliki peran yang signifikan dalam menyediakan akses keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. *Ijarah* memungkinkan individu atau perusahaan untuk menggunakan aset tertentu dengan membayar biaya sewa yang ditetapkan, sementara IMBT memberikan akses keuangan melalui transaksi *tawarruq*, di mana seseorang membeli komoditas dengan harga tunai dan menjualnya kembali dengan harga yang lebih tinggi.

Meskipun memiliki sejumlah manfaat, kedua konsep ini juga menghadapi tantangan dalam implementasinya, termasuk kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, pengawasan yang efektif, dan pembiayaan modal. Namun, dengan dukungan regulasi yang tepat dan praktik terbaik yang terbukti, *Ijarah* dan IMBT memiliki potensi untuk membantu meningkatkan inklusi keuangan dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dalam konteks keuangan Islam. Dengan demikian, perlu adanya kerjasama antara lembaga keuangan syariah, regulator, dan masyarakat untuk memastikan bahwa kedua konsep ini dapat diimplementasikan dengan benar dan memberikan manfaat yang maksimal bagi semua pihak yang terlibat.

Daftar Pustaka

- Alkhan, A. M. (2020). Analysing Product Utilization By Islamic Retail Banks: The Case Of Bahrain Islamic Bank And Kuwait Finance House-Bahrain. *Asian Economic And Financial Review*, 10(4), 415–426. <https://doi.org/10.18488/Journal.Aefr.2020.104.415.426>
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Gema Insani Press.
- Busni, D., Witro, D., Alghani, R., Setiawan, I., & Abdurrahman, N. H. (2022). Hybrid Contracts In Leasing And Ijarah Muntahiya Bit Tamlik In Indonesia Sharia Financial Institutions. *Ekbis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 6(1), 59–73. <https://doi.org/10.14421/Ekbis.2022.6.1.1505>
- Fayyad, M. (2023). Reconstructing Lease-To-Own Contracts: A Contemporary Approach To Islamic Banking Standards. *Heliyon*, 9(9), E19319. <https://doi.org/10.1016/J.Heliyon.2023.E19319>
- Hamman Abdurrahman, M. (2009). *Mausuah Al-Hadits Ahkam Al-Mu'amalat Al-Maliyyah*. Dar Al-Kautsar.
- Harahap, D., Rasyid, A., & Saleh, I. (2021). *Fiqh Muamalah 1*. Cv. Merdeka Kreasi Group.
- M. N., S. (2006). Islamic Banking And Finance In Theory And Practice: A Survey Of State Of The Art. *Islamic Economic Studies*, 13(2), 1–48.
- M.A, E.-G. (2006). *Islamic Finance: Law, Economics, And Practice*. Cambridge University Press.
- Muhammad Wandisyah R Hutagalung, M. E. (2022). Analisis Pembiayaan Bank Syariah. Merdeka Kreasi Group.
- Nasution, J., Hardana, A., & Damisa, A. (2022). Implementasi Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha Di Bank Syariah Indonesia Sipirok. *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi Dan Perubahan*, 2(4). <https://doi.org/10.59818/Jpm.V2i4.237>
- Nasution, J., Hardana, A., Damisa, A., & Rasyid, A. (2022). Pelatihan Manajemen Usaha Dalam Meningkatkan Usaha UMKM Kuliner. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bestari*, 1(5), 271–280. <https://doi.org/10.55927/Jpmb.V1i5.927>
- Nasution, K. A., Hasibuan, S. S., Utami, A., Hasibuan, F., Ardiansyah, F., & Hardana, A. (2022). Strategi LPTQ Dalam Meningkatkan Kualitas SDM Yang Unggul Dan Qur'ani. *Jurnal Indragiri Penelitian Multidisiplin*, 2(3), 187–197. <https://doi.org/10.58707/Jipm.V2i3.353>
- P, A. (2017). *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Pt. Refika Aditama.
- Polindi, M. (2016). Implementasi Ijarah Dan Ijarah Muntahia Bit-Tamlik (Imbt) Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia. 2(1).
- Rafay, A., Sadiq, R., & Ajmal, M. (2017). Uniform Framework For Sukuk Al-Ijarah – A Proposed Model For All Madhahib. *Journal Of Islamic Accounting And Business Research*, 8(4), 420–454. <https://doi.org/10.1108/Jiabr-09-2015-0042>
- Rambe, M., Hasibuan, A. N., Wandisyah, M., & Saleh, I. (2018). The Effect Of Third Party Funds On Financing In PT. Victoria Sharia Bank. *Sumber*, 1, 442.
- Razak, D. A., Mohammed, M. O., & Tarique, K. Md. (2015). Abandoned Housing Projects In Malaysia And The Prospect Of Dp: An Overview. *Procedia Economics And Finance*, 31, 813–822. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(15\)01171-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(15)01171-5)

- Rohim, A. N., & Hakim, A. A. (2023). *Transformation Of Ijarah Contract: The Review Of The Concept And Its*. 23(1).
- Rusyd, I. (2013). *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayah Al-Muqtashid, Jilid 2*. Akbar Media.
- Sari, N. (2015). *Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*. Pena.
- Sisminawati, S., & Suminto, A. (2021). Dualisme Akad Ijarah Dan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (Imbt) Perspektif Fiqh Muamalah. *Musyarakah: Journal Of Sharia Economic (Mjse)*, 1(1), 80–88. <https://doi.org/10.24269/mjse.v1i1.4167>
- Sudiarti, S. (2018). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Uin-Su Press.
- Suhendi, H. (2011). *Fiqh Muamalah*. Pt Rajagrafindo.
- Sundari, Nurhidayah, E., & Hana, U. A. (2022). Implementation Analysis Of Ijarah Al-Muntahiah Bi Al-Tamlik (Imbt) In Sharia Leasing. *Journal Of Islamic Studies*, 5(1).
- Wandisyah, B. D. S. L. M. (2023). Determinan Keputusan Pembelian Terhadap Jilbab Merek Zoya Pada Mahasiswa Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Iain Padangsidempuan. *Journal of Islamic Business Management*, 2(1).
- Witro, D., Zufriani, Z., Arzam, A., & Nurjaman, M. I. (2022). Analisis Implementasi Akad Ijarah Di Perbankan Syariah Berdasarkan Regulasi Dan Fatwa. *Asy-Syari'ah*, 23(2), 279–296. <https://doi.org/10.15575/as.v23i2.14141>