

PRINSIP SEWA DALAM PERBANKAN SYARIAH: ANALISIS AKAD IJARAH DAN IMPLEMENTASINYA DALAM MANAJEMEN PERBANKAN ISLAM

Mega Rahmatia Alpia¹, Suci Rahmawati², Irwan Misbach³

^{1,2,3}Universitas Islam Negeri Alaudin Makassar, Indonesia

Email Korespondensi: tiaalpiahhh31@gmail.com

ABSTRACT

The lease principle in Islamic banking is a financing mechanism based on the ijarah contract, which is a contract for the transfer of usufructuary rights over goods or services through rental payments without the transfer of asset ownership. This concept places the benefits of goods or services as the object of the transaction, thus differing from the interest-based financing system in conventional banking. This study aims to analyze the concept of the ijarah contract in Islamic banking, examine the underlying sharia principles, and evaluate its implementation in Islamic banking management to support operational effectiveness, compliance with sharia principles, and the sustainability of Islamic financial institutions. The research method used is a literature study by examining various sources, such as fatwas from the National Sharia Council (DSN-MUI), related regulations, books, and scientific journals regarding the ijarah contract and ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT). The results of the study indicate that the implementation of the ijarah contract requires good asset management, fair risk sharing, clear contract separation, and supervision by the Sharia Supervisory Board to ensure compliance with sharia principles and the needs of modern society.

Keywords: Islamic banking, ijarah, leasing principle, ujrah, IMBT

ABSTRAK

Prinsip sewa dalam perbankan syariah merupakan salah satu mekanisme pembiayaan yang berlandaskan akad ijarah, yaitu akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa disertai perpindahan kepemilikan aset. Konsep ini menempatkan manfaat barang atau jasa sebagai objek transaksi sehingga berbeda dengan sistem pembiayaan berbasis bunga dalam perbankan konvensional. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsep akad ijarah dalam perbankan syariah, mengkaji prinsip-prinsip syariah yang mendasarinya, serta mengevaluasi implementasinya dalam manajemen perbankan Islam guna mendukung efektivitas operasional, kepatuhan terhadap prinsip syariah, dan keberlanjutan lembaga keuangan syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan menelaah berbagai sumber, seperti fatwa DSN-MUI, regulasi terkait, buku, dan jurnal ilmiah mengenai akad ijarah serta ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT). Hasil kajian menunjukkan bahwa implementasi akad ijarah memerlukan pengelolaan aset yang baik, pembagian risiko yang adil, pemisahan akad secara jelas, serta pengawasan Dewan Pengawas Syariah agar tetap sesuai dengan prinsip syariah dan kebutuhan masyarakat modern.

Kata Kunci: Perbankan Syariah, Ijarah, Prinsip Sewa, Ujrah, IMBT

PENDAHULUAN

Perbankan syariah berkembang sebagai lembaga intermediasi keuangan yang berupaya menjalankan fungsi ekonomi tanpa melepaskan nilai-nilai syariah. Bank syariah tidak hanya dinilai dari kemampuannya menghimpun dan menyalurkan dana, tetapi juga dari kesesuaiannya dengan prinsip muamalah, seperti keadilan, kejelasan akad, larangan riba, dan pembagian risiko yang proporsional. Karena itu, produk perbankan syariah tidak dapat disamakan begitu saja dengan produk bank konvensional, walaupun pada permukaan keduanya sering terlihat melayani kebutuhan ekonomi yang mirip.

Salah satu prinsip penting dalam perbankan syariah adalah prinsip sewa atau *ijarah*. Akad ini digunakan ketika nasabah membutuhkan manfaat suatu barang atau jasa, bukan langsung membeli barang tersebut secara tunai. Dalam praktik bank syariah, *ijarah* dapat dipakai untuk pembiayaan manfaat aset, sewa guna usaha, pembiayaan pendidikan, pembiayaan jasa tertentu, sampai skema *ijarah* muntahiyah bit tamlik (IMBT) yang berakhir dengan perpindahan kepemilikan. Otoritas Jasa Keuangan menempatkan *ijarah* dan IMBT sebagai bagian dari akad transaksi perbankan syariah yang dikenal dalam praktik lembaga keuangan syariah (Otoritas Jasa Keuangan, n.d.).

Pembahasan tentang *ijarah* menjadi penting karena masih banyak masyarakat yang menyederhanakan akad sewa syariah sebagai pinjaman biasa yang hanya diganti istilah. Padahal, *ijarah* memiliki logika akad yang berbeda. Dalam akad sewa, bank atau pihak pemberi sewa harus memperhatikan keberadaan objek sewa, manfaat yang diserahkan, jangka waktu, serta besaran *ujrah* yang disepakati. Di sinilah manajemen perbankan Islam memiliki tanggung jawab besar, sebab kesalahan dalam memahami objek akad dapat membuat produk seolah-olah syariah secara dokumen, tetapi lemah secara substansi.

Perbedaan mendasar antara *ijarah* dan kredit berbunga terletak pada sumber pendapatan bank. Pada kredit berbunga, pendapatan muncul dari bunga atas uang yang dipinjamkan. Dalam *ijarah*, pendapatan berasal dari imbalan atas manfaat aset atau jasa yang diberikan. Perbedaan ini tampak sederhana, tetapi konsekuensinya luas. Bank tidak cukup hanya menentukan margin atau cicilan, melainkan harus memastikan aset atau jasa yang disewakan benar-benar ada, dapat dimanfaatkan, dan tidak bertentangan dengan ketentuan syariah (Usmani, 2002; Antonio, 2001).

Berdasarkan latar belakang tersebut, tujuan penulisan ini adalah untuk menganalisis prinsip sewa dalam perbankan syariah, menjelaskan kedudukan akad *ijarah* dan IMBT, serta menguraikan implikasi manajerial yang perlu diperhatikan bank syariah. Fokus kajian diarahkan pada bagaimana akad sewa dipahami, dikelola, dan diawasi agar tetap sesuai dengan prinsip syariah serta relevan dengan kebutuhan masyarakat modern.

LITERATUR REVIEW

Konsep Dasar Prinsip Sewa dalam Muamalah

Dalam fikih muamalah, *ijarah* dipahami sebagai akad pemindahan manfaat suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran imbalan. Objek utama akad bukanlah zat barang, melainkan manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa. Karena itu, barang yang disewakan tetap menjadi milik pemberi sewa, sedangkan penyewa memperoleh hak untuk memanfaatkan barang sesuai kesepakatan. Konsep ini memperlihatkan bahwa Islam mengakui nilai ekonomi dari manfaat, bukan hanya nilai dari perpindahan kepemilikan barang (Al-Zuhayli, 2003; Karim, 2010).

Akad *ijarah* juga berkaitan dengan prinsip keadilan. Pemberi sewa berhak menerima *ujrah* karena telah menyerahkan manfaat aset atau jasa, sedangkan penyewa berhak memperoleh manfaat yang jelas dan layak digunakan. Ketika manfaat tidak dapat diberikan, atau objek sewa rusak bukan karena kelalaian penyewa, maka tanggung jawab tidak dapat dibebankan begitu saja kepada penyewa. Inilah salah satu titik yang membedakan *ijarah* syariah dengan praktik sewa yang hanya mengejar keuntungan sepihak.

Dasar Syariah dan Regulasi Akad Ijarah

Secara normatif, akad *ijarah* memperoleh landasan dari prinsip umum kebolehan muamalah selama tidak mengandung unsur riba, *gharar* berlebihan, *maysir*, penipuan, atau objek yang dilarang. Dalam konteks kelembagaan di Indonesia, DSN-MUI mengatur pembiayaan *ijarah* melalui Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut menegaskan bahwa akad *ijarah* berhubungan dengan pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000).

Perkembangan kebutuhan pembiayaan kemudian melahirkan bentuk *ijarah* yang berakhir dengan kepemilikan, yaitu *ijarah* muntahiyah bit tamlik. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengatur IMBT sebagai akad sewa yang disertai janji pemindahan kepemilikan setelah masa sewa berakhir. Janji pemindahan kepemilikan tersebut tidak boleh mencampuradukkan akad sewa dan jual beli dalam satu akad yang tidak jelas. Oleh karena itu, pemindahan kepemilikan harus dilakukan melalui mekanisme yang sesuai, misalnya hibah atau jual beli setelah masa sewa selesai (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2002).

DSN-MUI juga menerbitkan Fatwa No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijarah* yang memberi penguatan terhadap ketentuan rukun, pihak yang berakad, objek manfaat, *ujrah*, dan ketentuan pelaksanaan akad. Dengan demikian, *ijarah* dalam perbankan syariah tidak hanya berlandaskan teori klasik, tetapi juga memiliki kerangka formal yang menjadi rujukan praktis bagi lembaga keuangan syariah di Indonesia (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2017).

Ijarah dan IMBT dalam Produk Perbankan Syariah

Dalam bank syariah, *ijarah* dapat digunakan untuk membiayai kebutuhan atas manfaat barang atau jasa. Pada pembiayaan aset, bank dapat membeli atau memiliki hak atas suatu aset, lalu menyewakannya kepada nasabah. Nasabah membayar *ujrah* secara periodik sesuai jangka waktu akad. Pada pembiayaan jasa, bank dapat memfasilitasi pembayaran jasa tertentu dan memperoleh imbalan jasa sesuai ketentuan yang dibenarkan. Struktur ini menuntut bank memiliki sistem administrasi yang tertib karena objek akad harus dapat ditelusuri dan tidak boleh samar.

IMBT sering digunakan untuk kebutuhan aset jangka panjang, misalnya kendaraan, alat kerja, atau properti tertentu. Nasabah menyewa aset selama periode tertentu, kemudian pada akhir masa sewa aset dapat berpindah kepemilikan sesuai janji yang telah disepakati. Secara manajerial, *IMBT* membutuhkan kehati-hatian lebih tinggi daripada *ijarah* biasa, karena bank harus mengelola dua dimensi sekaligus: dimensi sewa selama masa akad dan dimensi pemindahan kepemilikan setelah masa sewa berakhir (Ascarya, 2015; Otoritas Jasa Keuangan, n.d.).

Literatur keuangan Islam menekankan bahwa akad *ijarah* harus dijaga agar tidak berubah menjadi pembiayaan uang yang dibungkus nama sewa. Bank harus memperhatikan kepemilikan atau penguasaan manfaat aset, kelayakan objek, kejelasan harga sewa, dan tanggung jawab perawatan. Apabila aspek tersebut

diabaikan, risiko ketidaksesuaian syariah akan meningkat dan kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah dapat menurun (El-Gamal, 2006; Khan, 2010).

Perbedaan Ijarah, IMBT, dan Leasing Konvensional

Ijarah, IMBT, dan leasing konvensional sama-sama berkaitan dengan penggunaan aset, tetapi ketiganya tidak berdiri di atas logika akad yang sama. Dalam ijarah, fokus utama berada pada pemindahan manfaat barang atau jasa selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran ujarah yang disepakati. Kepemilikan aset tetap berada pada pihak pemberi sewa, sehingga bank sebagai lessor tetap memiliki tanggung jawab terhadap keberadaan aset sesuai batas kewajiban yang ditetapkan dalam akad. Dalam IMBT, akad sewa tetap menjadi dasar selama periode pembiayaan, namun di akhir masa sewa dapat terjadi perpindahan kepemilikan melalui mekanisme hibah atau jual beli yang dibuat terpisah dari akad sewa.

Perbedaan tersebut penting dipahami oleh bank syariah dan nasabah agar akad sewa tidak dipersepsikan sebagai pinjaman berbunga yang hanya diganti istilahnya. Leasing konvensional pada umumnya berorientasi pada perhitungan komersial berdasarkan perjanjian pembiayaan, sedangkan ijarah harus memperhatikan kehalalan objek, kejelasan manfaat, transparansi biaya, dan pembagian tanggung jawab atas aset. Karena itu, pengelolaan ijarah tidak cukup hanya mengatur jadwal pembayaran, tetapi juga harus memastikan bahwa manfaat yang disewakan benar-benar dapat digunakan oleh nasabah secara layak.

METODE

Kajian ini menggunakan metode kepustakaan dengan pendekatan deskriptif-analitis. Data diperoleh dari fatwa DSN-MUI, informasi regulatif Otoritas Jasa Keuangan, buku-buku keuangan Islam, serta artikel akademik yang membahas perbankan syariah dan akad *ijarah*. Pemilihan sumber dilakukan dengan mempertimbangkan keterkaitan langsung dengan tema prinsip sewa, kedudukan akad *ijarah*, dan praktik pengelolaan pembiayaan pada bank syariah.

Analisis dilakukan melalui tiga tahap. Pertama, mengidentifikasi konsep dasar akad *ijarah* dan *IMBT* dari sumber fikih serta regulasi. Kedua, mengelompokkan pembahasan berdasarkan aspek akad, objek sewa, *ujrah*, risiko, dan tanggung jawab para pihak. Ketiga, menyusun interpretasi manajerial mengenai bagaimana bank syariah seharusnya menerapkan prinsip sewa agar tetap selaras dengan nilai syariah dan kebutuhan operasional modern.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prinsip Manfaat sebagai Objek Akad

Temuan utama dari kajian literatur menunjukkan bahwa inti akad *ijarah* terletak pada pemindahan manfaat, bukan pemindahan kepemilikan barang. Hal ini terlihat sederhana, tetapi menjadi dasar penting dalam manajemen produk bank syariah. Ketika bank menggunakan akad *ijarah*, bank harus memastikan bahwa manfaat yang disewakan dapat diserahkan kepada nasabah. Jika manfaat tidak jelas, tidak tersedia, atau tidak dapat dinikmati, maka akad kehilangan salah satu unsur pentingnya.

Kejelasan manfaat juga berkaitan dengan perlindungan nasabah. Nasabah tidak seharusnya dibebani pembayaran atas manfaat yang belum atau tidak diterima. Misalnya, apabila aset yang disewakan belum siap digunakan, maka pengenaan *ujrah* perlu memperhatikan kapan manfaat benar-benar tersedia. Dalam hal ini, prinsip sewa syariah mengajarkan keseimbangan antara hak bank memperoleh pendapatan dan hak nasabah memperoleh manfaat yang sah.

Kedudukan Ujrah dan Transparansi Harga Sewa

Ujrah adalah imbalan atas manfaat yang diberikan dalam akad sewa. Dalam perbankan syariah, *ujrah* perlu disepakati secara jelas sejak awal atau mengikuti formula yang disepakati para pihak. Transparansi *ujrah* penting karena nasabah harus memahami apa yang dibayar, kapan pembayaran dilakukan, dan manfaat apa yang menjadi dasar pembayaran tersebut. Tanpa transparansi, akad dapat menimbulkan ketidakpercayaan dan membuka ruang sengketa.

Berbeda dari bunga, *ujrah* bukan tambahan atas pinjaman uang. Ujrah lahir dari penggunaan manfaat. Perbedaan ini perlu dijaga dalam praktik, sebab masyarakat kadang hanya melihat jumlah angsuran tanpa memahami struktur akad. Bank syariah perlu menjelaskan bahwa pembayaran dalam *ijarah* berkaitan dengan manfaat aset atau jasa, bukan imbalan atas uang yang dipinjamkan. Penjelasan ini penting untuk menjaga identitas syariah sekaligus meningkatkan literasi nasabah (Ismail, 2011; Antonio, 2001).

Tanggung Jawab Pemeliharaan dan Risiko Aset

Salah satu aspek yang sering menjadi pembeda antara *ijarah* syariah dan sewa konvensional adalah pembagian tanggung jawab atas aset. Secara umum, risiko kepemilikan dasar berada pada pemilik aset, sedangkan risiko akibat kelalaian penggunaan berada pada penyewa. Artinya, bank sebagai pemilik atau pihak yang menyewakan tidak dapat mengalihkan seluruh risiko kepemilikan kepada nasabah. Jika seluruh risiko dibebankan kepada nasabah, akad sewa dapat kehilangan karakter keadilannya (AAOIFI, 2017; Usmani, 2002).

Pemeliharaan aset perlu dibedakan antara pemeliharaan pokok dan pemeliharaan operasional. Pemeliharaan pokok yang berkaitan dengan kelayakan aset umumnya menjadi tanggung jawab pemilik, sedangkan pemeliharaan karena penggunaan harian dapat dibebankan kepada penyewa sesuai kesepakatan. Pembagian ini harus tertulis dengan jelas agar tidak menimbulkan kesalahpahaman ketika terjadi kerusakan aset.

IMBT sebagai Skema Sewa Berakhir Kepemilikan

IMBT menjadi salah satu bentuk pengembangan akad *ijarah* yang banyak dibutuhkan masyarakat. Skema ini memungkinkan nasabah menggunakan aset melalui sewa, lalu memperoleh kepemilikan pada akhir periode sesuai janji yang telah disepakati. Kebutuhan terhadap *IMBT* muncul karena sebagian nasabah tidak hanya ingin memakai aset, tetapi juga ingin memilikinya setelah masa pembayaran selesai.

Kunci syariah dalam *IMBT* terletak pada pemisahan antara akad sewa dan akad pemindahan kepemilikan. Selama masa sewa, hubungan utama para pihak adalah pemberi sewa dan penyewa. Setelah masa sewa selesai, pemindahan kepemilikan dapat dilakukan melalui akad tersendiri. Pemisahan ini bertujuan menghindari ketidakjelasan akad dan menjaga agar setiap hak serta kewajiban para pihak dapat dipahami secara tegas (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2002; Ascarya, 2015).

Risiko Manajerial dalam Akad Ijarah dan Upaya Pengendalian

Risiko dalam akad *ijarah* tidak hanya berkaitan dengan kemampuan nasabah membayar *ujrah*, tetapi juga menyangkut kepatuhan syariah, kualitas aset, administrasi kontrak, dan pemahaman para pihak terhadap isi akad. Risiko syariah dapat muncul apabila objek sewa tidak jelas, manfaat tidak dapat diukur, atau akad sewa dicampur dengan akad pemindahan kepemilikan tanpa pemisahan yang tegas. Risiko aset muncul ketika barang yang disewakan rusak, tidak tersedia, atau tidak dapat memberikan manfaat sebagaimana dijanjikan. Sementara itu, risiko operasional

dapat terjadi karena dokumen akad tidak tertib, jadwal pembayaran tidak dipantau dengan baik, atau petugas bank kurang memahami karakter ijarah.

Pengendalian risiko tersebut membutuhkan kerja manajemen yang rapi sejak awal akad. Bank perlu melakukan verifikasi aset, menjelaskan hak dan kewajiban nasabah, mencatat ujarah secara transparan, serta memastikan adanya pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah. Edukasi kepada nasabah juga penting agar mereka memahami bahwa kewajiban pembayaran ujarah berbeda dengan bunga pinjaman. Dengan pengendalian yang memadai, akad ijarah dapat dijalankan secara lebih hati-hati, adil, dan sesuai dengan tujuan perbankan syariah.

Perbedaan Substansi dengan Kredit Berbasis Bunga

Perbedaan antara *ijarah* dan kredit berbasis bunga tidak cukup dijelaskan melalui istilah. Perbedaannya harus terlihat dalam struktur transaksi. Pada kredit berbunga, uang menjadi komoditas yang menghasilkan bunga karena faktor waktu. Dalam *ijarah*, manfaat aset menjadi dasar pembayaran *ujrah*. Oleh karena itu, keberadaan aset dan manfaatnya tidak boleh hanya menjadi formalitas dokumen. Bank syariah harus benar-benar memastikan bahwa transaksi yang dilakukan berhubungan dengan sektor riil (Chapra, 2000; Iqbal & Mirakhor, 2011).

Peran Dewan Pengawas Syariah dan Tata Kelola

Dewan Pengawas Syariah memiliki peran penting dalam menjaga agar produk *ijarah* tidak menyimpang dari prinsip syariah. Pengawasan tidak hanya dilakukan ketika produk dirancang, tetapi juga pada saat implementasi. DPS perlu menilai apakah akad, dokumen, objek sewa, penetapan *ujrah*, dan pelaksanaan IMBT telah sesuai dengan fatwa yang berlaku. Tanpa pengawasan yang aktif, akad syariah berisiko hanya menjadi label administratif.

Tata kelola yang baik juga menuntut bank syariah melakukan pelatihan kepada pegawai. Pegawai pembiayaan harus mampu menjelaskan akad dengan bahasa yang dipahami nasabah. Pegawai legal perlu memastikan dokumen tidak menimbulkan akad ganda yang membingungkan. Pegawai operasional harus memastikan pencatatan sewa dan status aset dilakukan secara rapi. Dengan demikian, manajemen *ijarah* bersifat lintas fungsi, bukan hanya pekerjaan satu unit kerja.

Dalam konteks persaingan industri, tata kelola *ijarah* yang kuat dapat menjadi keunggulan bank syariah. Keunggulan tersebut bukan hanya pada kepatuhan formal, tetapi pada kualitas hubungan yang lebih adil antara bank dan nasabah. Dusuki (2008) menekankan bahwa tujuan perbankan syariah tidak berhenti pada profitabilitas, melainkan juga terkait dengan nilai keadilan, tanggung jawab sosial, dan kemaslahatan.

Tantangan Implementasi Prinsip Sewa

Tantangan pertama adalah rendahnya pemahaman masyarakat terhadap akad sewa syariah. Banyak nasabah lebih terbiasa dengan istilah cicilan, angsuran, dan bunga, sehingga penjelasan tentang manfaat, *ujrah*, dan kepemilikan aset terasa baru. Kondisi ini menuntut bank syariah menyederhanakan komunikasi tanpa mengurangi ketepatan konsep. Bahasa akad yang terlalu teknis dapat membuat nasabah menandatangani dokumen tanpa pemahaman yang cukup.

Tantangan kedua adalah kesiapan bank dalam mengelola aset. Karena *ijarah* berkaitan dengan manfaat aset, bank harus mempunyai mekanisme untuk memastikan aset tersedia, layak, dan dapat digunakan. Pada praktik tertentu, bank bekerja sama dengan pemasok atau pihak ketiga. Kerja sama tersebut harus dikelola

secara hati-hati agar tidak menimbulkan ketidakjelasan mengenai siapa pemilik aset, kapan manfaat diserahkan, dan siapa bertanggung jawab ketika terjadi masalah.

Tantangan ketiga adalah menjaga keseimbangan antara efisiensi bisnis dan kepatuhan syariah. Bank tentu membutuhkan proses yang cepat dan kompetitif, tetapi kecepatan tidak boleh mengorbankan kejelasan akad. Saeed (2004) dan Warde (2010) menunjukkan bahwa industri keuangan Islam sering menghadapi tekanan untuk mengikuti pola pasar modern. Dalam kondisi tersebut, bank syariah perlu memperkuat standar internal agar inovasi tetap berjalan dalam koridor syariah.

Implikasi bagi Manajemen Perbankan Islam

Prinsip sewa memberi pelajaran penting bagi manajemen perbankan Islam. Pertama, manajemen produk harus dimulai dari akad, bukan sekadar target penjualan. Produk *ijarah* yang baik harus memenuhi unsur syariah, layak secara bisnis, dan mudah dipahami nasabah. Apabila salah satu unsur diabaikan, produk akan sulit menjaga keberlanjutan.

Kedua, manajemen risiko harus disesuaikan dengan karakter akad. Risiko *ijarah* tidak sama dengan risiko *murabahah* atau *mudharabah*. Dalam *ijarah*, bank menghadapi risiko aset, risiko manfaat, risiko pemeliharaan, risiko pembayaran *ujrah*, dan risiko kepatuhan syariah. Oleh karena itu, bank perlu membuat matriks risiko yang spesifik untuk akad sewa, bukan hanya memakai pola umum pembiayaan.

Ketiga, manajemen sumber daya manusia perlu diarahkan pada penguatan literasi akad. Pegawai bank syariah harus mampu membedakan *ijarah* biasa, *IMBT*, pembiayaan jasa, dan sewa aset berwujud. Pemahaman pegawai akan mempengaruhi kualitas penjelasan kepada nasabah. Jika pegawai sendiri tidak memahami akad, nasabah akan semakin sulit membedakan produk syariah dari produk konvensional.

Keempat, bank syariah perlu menjaga orientasi etis. Akad sewa bukan hanya alat memperoleh pendapatan, tetapi juga sarana memberikan manfaat kepada masyarakat secara halal dan adil. Prinsip ini sejalan dengan gagasan bahwa keuangan Islam tidak hanya mengejar efisiensi, tetapi juga memperhatikan nilai moral, keseimbangan, dan kemaslahatan (Lewis & Algaoud, 2001; Vogel & Hayes, 1998).

SIMPULAN

Prinsip sewa dalam perbankan syariah memiliki kedudukan penting karena menawarkan model pembiayaan berbasis manfaat, bukan berbasis bunga atas pinjaman uang. Akad *ijarah* menempatkan manfaat barang atau jasa sebagai objek transaksi, sementara kepemilikan aset tetap berada pada pemberi sewa selama tidak ada akad pemindahan kepemilikan yang sah. Pada *IMBT*, perpindahan kepemilikan dapat terjadi di akhir masa sewa melalui mekanisme yang terpisah dan sesuai dengan ketentuan syariah. Kekuatan akad *ijarah* terletak pada kejelasan manfaat, transparansi *ujrah*, pembagian tanggung jawab yang adil, serta hubungan langsung dengan aktivitas ekonomi riil. Namun, penerapannya menuntut manajemen yang serius. Bank syariah harus mampu mengelola aset, menyusun dokumen akad secara tepat, menjelaskan hak dan kewajiban kepada nasabah, serta memastikan pengawasan syariah berjalan sejak perancangan produk sampai pelaksanaannya. Dengan demikian, *ijarah* tidak hanya menjadi istilah formal dalam produk bank, tetapi benar-benar menjadi praktik sewa yang adil, transparan, dan sesuai prinsip Islam.

Implikasi dari kajian ini menunjukkan bahwa manajemen perbankan Islam perlu memperkuat edukasi akad, standar operasional, pengawasan syariah, dan pengendalian risiko aset. Tantangan utama tidak hanya terletak pada ketersediaan produk, tetapi pada kemampuan bank menjaga substansi akad agar tidak menyerupai pembiayaan konvensional secara praktik. Apabila prinsip sewa dikelola dengan baik,

ijarah dapat menjadi salah satu instrumen penting dalam memperluas akses pembiayaan syariah yang lebih etis dan berorientasi pada kemaslahatan.

REFERENSI

- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions. (2017). Shari'ah standards. Manama: AAOIFI.
- Al-Zuhayli, W. (2003). Financial transactions in Islamic jurisprudence. Damascus: Dar al-Fikr.
- Antonio, M. S. (2001). Bank syariah: Dari teori ke praktik. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya. (2015). Akad dan produk bank syariah. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ayub, M. (2007). Understanding Islamic finance. Chichester: John Wiley & Sons.
- Chapra, M. U. (2000). The future of economics: An Islamic perspective. Leicester: The Islamic Foundation.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2000). Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Jakarta: DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2002). Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik. Jakarta: DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2017). Fatwa No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah. Jakarta: DSN-MUI.
- Dusuki, A. W. (2008). Understanding the objectives of Islamic banking: A survey of stakeholders' perspectives. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 1(2), 132-148.
- El-Gamal, M. A. (2006). Islamic finance: Law, economics, and practice. Cambridge: Cambridge University Press.
- Iqbal, Z., & Mirakhor, A. (2011). An introduction to Islamic finance: Theory and practice. Singapore: John Wiley & Sons.
- Ismail. (2011). Perbankan syariah. Jakarta: Kencana.
- Karim, A. A. (2010). Bank Islam: Analisis fiqh dan keuangan. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Khan, F. (2010). How Islamic is Islamic banking? *Journal of Economic Behavior & Organization*, 76(3), 805-820.
- Lewis, M. K., & Algaoud, L. M. (2001). Islamic banking. Cheltenham: Edward Elgar.
- Otoritas Jasa Keuangan. (n.d.). Akad-akad dalam transaksi perbankan syariah. Jakarta: OJK.
- Saeed, A. (2004). Islamic banking and interest: A study of the prohibition of riba and its contemporary interpretation. Leiden: Brill.
- Usmani, M. T. (2002). An introduction to Islamic finance. Karachi: Maktaba Ma'ariful Qur'an.
- Vogel, F. E., & Hayes, S. L. (1998). Islamic law and finance: Religion, risk, and return. The Hague: Kluwer Law International.
- Warde, I. (2010). Islamic finance in the global economy. Edinburgh: Edinburgh University Press.