

# Jurnal At-Tamwil

## Kajian Ekonomi Syariah

p-ISSN: 2615-4293 | e-ISSN: 2723-7567

<https://ejournal.uit-lirboyo.ac.id/index.php/perbankan/>

### Pertukaran *Asset Riil ('Ayn)* Dengan *Financial Asset (Dayn)* Dalam Akad Ijarah

Rahmah Salsabila Al Maghfuri<sup>1\*</sup>, Laura Ayu Wulandari<sup>2</sup>, Sheva<sup>3</sup>, Sri Wigati<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia;

[rahmabsalsabilaalmaghfuri@gmail.com](mailto:rahmabsalsabilaalmaghfuri@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia; [lauraayuayuu@gmail.com](mailto:lauraayuayuu@gmail.com)

<sup>3</sup>Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia; [shepaaee@gmail.com](mailto:shepaaee@gmail.com)

<sup>4</sup>Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia; [sriwigati@uinsby.ac.id](mailto:sriwigati@uinsby.ac.id)

\*Correspondence author

#### ABSTRAK

**Tujuan** – Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji praktik pertukaran antara *asset riil ('ayn)* dan *financial asset (dayn)* dalam akad ijarah serta mengidentifikasi prinsip-prinsip syariah yang harus dilakukan supaya transaksi sah menurut ekonomi Islam. Relevansi penelitian ini didasarkan pada maraknya penggunaan akad ijarah dalam berbagai produk keuangan syariah, namun masih banyak aspek yang memerlukan pendalaman, khususnya terkait keabsahan penggunaan '*ayn* dan *dayn* dalam hal kejelasan manfaat, sistem pembayaran dan potensi mengandung unsur gharar, riba dan maysir yang dapat menyalahi prinsip syariah.

**Metode** – Metode penelitian yang dilakukan yaitu penelitian kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data yaitu studi literatur. Data dikumpulkan melalui buku referensi, jurnal, dan hasil penelitian sebelumnya yang relevan, baik dari sumber klasik maupun kontemporer yang membahas tentang ijarah, *dayn* dan '*ayn* dalam perspektif ekonomi syariah. Studi literatur ini bertujuan memperoleh landasan teoritis yang mendalam untuk menganalisis keabsahan transaksi ijarah dalam pertukaran antara *asset riil* dan *financial asset*.

**Temuan** – Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertukaran '*ayn* dan *dayn* dalam akad ijarah diperbolehkan dalam ekonomi Islam dengan syarat memenuhi prinsip-prinsip syariah, seperti kejelasan manfaat, keadilan, kesepakatan kedua belah pihak, dan terbebas dari unsur riba, gharar serta maysir. Penelitian ini juga menemukan adanya potensi ketidakjelasan dalam praktik pembayaran yang dapat menimbulkan pelanggaran syariah jika tidak dikelola dengan transparan. Risiko ini mencakup kemungkinan penundaan pembayaran, ketidaksesuaian nilai ujrah, hingga ketimpangan hak antara pihak penyewa dan pemberi sewa.

**Keterbatasan** – Keterbatasan penelitian terletak pada pendekatan yang hanya menggunakan studi literatur, sehingga belum melibatkan data empiris dari praktik lembaga keuangan syariah secara langsung. Oleh karena itu, penelitian lanjutan disarankan untuk melakukan kajian empiris guna melihat implementasi ijarah dalam pertukaran '*ayn* dan *dayn* secara riil di lapangan.

**Orientalitas/ Nilai** – Penelitian ini memberikan kontribusi teoritis dalam memperkaya literatur terkait keabsahan pertukaran '*ayn* dan *dayn* dalam akad ijarah serta memberikan rekomendasi praktis agar transaksi ijarah tetap sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum Islam dalam praktik ekonomi Islam.

**Kata Kunci:** *Ijarah, 'Ayn, Dayn, Prinsip Syariah, Pertukaran*



Vol. 07 No. 02 2025

[doi:<https://doi.org/10.33367/at-tamwil.v7.i2.7324>](https://doi.org/10.33367/at-tamwil.v7.i2.7324)

This is an open-access article under the CC BY-SA license.

Copyright: © 2025 by Rahmah Salsabila Al Maghfuri.

|163|

## Introduction

Dalam sistem ekonomi Islam, transaksi keuangan memiliki berbagai jenis objek pertukaran yang tidak hanya melibatkan pada pertukaran uang dengan barang (*al-ba'i*) melainkan juga pada pertukaran jasa dengan uang (*al-ijarah*). Pertukaran antara *real asset* ('ayn) dan *financial asset* (dayn) dalam akad *ijarah* (sewa menyewa) adalah salah satu jenis transaksi keuangan yang mempunyai peran penting dalam sistem ekonomi Islam (Putra & Desiana, 2020). Meskipun akad *ijarah* telah banyak digunakan dalam berbagai produk keuangan syariah saat ini, masih terdapat sejumlah hal yang perlu dikaji lebih lanjut. Pertama, pembahasan mengenai pertukaran antara *asset rill* ('ayn) dan *financial asset* (dayn) dalam akad *ijarah*, terutama dalam transaksi keuangan. Kedua, prinsip ekonomi Islam dalam akad *ijarah* yang belum dikaji secara menyeluruh.

Akad *ijarah*, yang secara bahasa yaitu "sewa" atau "upah" yang mencangkup pemberian wewenang guna memanfaatkan barang/jasa selama periode waktu tertentu dengan kompensasi yang telah disetujui bersama. Dalam konteks ini, *real asset* dapat berupa barang fisik seperti properti, kendaraan atau alat produksi, sementara *financial asset* mencakup kewajiban finansial seperti uang tunai atau pembayaran cicilan yang dijanjikan di masa yang akan datang (Rosyid, 2024). Pembayaran *ujrah* dalam akad *ijarah* sering kali dilakukan secara bertahap atau cicilan (*dayn*), yang menimbulkan persoalan fikih terkait transparansi manfaat barang atau jasa yang disewakan. Risiko ketidakpastian (*gharar*) muncul jika manfaat tidak dijelaskan dengan spesifik atau jika jangka waktu akad tidak ditentukan secara jelas. Selain itu, jika struktur pembayaran melibatkan unsur spekulasi atau eksplorasi ekonomi, hal ini dapat berpotensi melanggar prinsip syariah.

Karakteristik utama dari akad *ijarah* adalah fokusnya pada pemanfaatan barang yang disewakan, bukan pada perpindahan kepemilikan barang tersebut, di mana penyewa (*musta'jur*) hanya mendapat keuntungan atas penggunaan barang atau jasa yang disediakan oleh pemberi sewa (*mu'jur*), sementara kepemilikan tetap berada di tangan pemberi sewa (*mu'jur*). Hal ini berbeda dengan akad jual beli (*al-ba'i*), di mana kepemilikan barang berpindah dari penjual ke pembeli (Choirunnisak & Jihad, 2020).

Pertukaran antara *asset riil* ('ayn) dan *financial asset* (dayn) dalam akad *ijarah* menjadi perhatian utama dalam sistem ekonomi Islam karena berkaitan dengan keabsahan syariah dalam transaksi. Akad ini sering digunakan tidak hanya sebagai kontrak sewa murni tetapi juga sebagai instrumen pembiayaan, seperti *ijarah* muntahiyyah bit tamlik (IMBT) yang mengakhiri masa sewa dengan perpindahan kepemilikan (Hakam & Rokhmad, 2021). Akad *ijarah* telah berkembang menjadi alat pembiayaan yang fleksibel. Dalam IMBT, aset yang disewakan dapat dialihkan kepemilikannya setelah pembayaran selesai melalui hibah atau penjualan terpisah. Sukuk *ijarah* juga menjadi instrumen investasi populer di pasar modal Islam, di mana manfaat dari *asset riil* menjadi dasar penerbitan surat berharga tersebut (Mahfud Sholihin et all, 2020).

Dari argumentasi diatas beberapa ulama' membolehkan akad *ijarah* selama memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti kejelasan manfaat barang/jasa yang disewakan, nilai sewa yang pasti, serta jangka waktu akad yang tegas untuk menghindari ketidaktahuan (*jahalah*) yang dapat menyebabkan sengketa. Ketentuan ini bertujuan

untuk memastikan bahwa transaksi tetap sesuai dengan prinsip keadilan dalam Islam. Sebagian ulama memberikan batasan ketat terhadap penggunaan *dayn* dalam akad *ijarah* karena dikhawatirkan mengandung unsur ketidakpastian atau spekulasi. Mengubah piutang menjadi barang atau manfaat sering dianggap berisiko tinggi jika tidak diatur dengan jelas sesuai aturan syariah.

Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Nuraini et al (2021), terdapat dua metode pembayaran upah yang diterapkan oleh Gampong Mon Ara, yaitu menggunakan sistem borongan dan sistem pembayaran upah berdasarkan periode yang telah ditentukan(harian). Dalam penerapan sistem upah harian, ditemukan adanya ketidaksesuaian antara jumlah upah yang diberikan dengan hasil pekerjaan buruh tani pengangkut padi. Selain itu, pada proses pemberian upah buruh tani, terjadi kelambatan pembayaran yang menyebabkan praktik tersebut belum sepenuhnya mencerminkan prinsip ekonomi Islam. Hal ini bertentangan dengan ketentuan akad *ijarah* yang mensyaratkan adanya kejelasan, transparansi dan menghindari unsur ketidakpastian (*gharar*) dalam transaksi (Nuraini et al., 2021).

Penelitian yang dilakukan oleh (Putra & Desiana, 2020) berfokus pada pembahasan teoritis mengenai konsep pertukaran (*natural certainty contract*) dan percampuran (*natural uncertainty contract*) dalam ekonomi Islam. Penelitian ini lebih menitikberatkan pada kajian konseptual tentang pertukaran antara *aset riil ('ayn)* dan *aset keuangan (dayn)* sebagai dasar dalam transaksi muamalah, khususnya untuk memahami transaksi yang terjadi di sektor riil serta perbedaannya dengan sektor keuangan. Penelitian ini bersifat normatif dan belum mengarah pada implementasi secara khusus dalam satu jenis akad tertentu, seperti *ijarah*.

Sementara itu, dalam penelitian yang dilaksanakan (Saprida et all, 2023) dijelaskan bahwa *ijarah* atau transaksi sewa menyewa merupakan suatu akad yang bertujuan untuk mengalihkan hak penggunaan atau hak atas keuntungan suatu barang/jasa kepada pihak lain tanpa disertai dengan pengalihan hak milik atas barang atau jasa tersebut. Dalam akad ini, pihak penyewa hanya memperoleh hak untuk memanfaatkan barang/jasa dalam periode yang telah disepakati, sedangkan kepemilikan atas barang tersebut tetap berada di tangan pemberi sewa. Penelitian ini menguatkan pandangan yang telah berkembang dalam fiqh muamalah, yang menyatakan bahwa karakteristik utama dari akad *ijarah* adalah memberikan akses kepada penyewa untuk menggunakan manfaat dari barang yang disewakan, bukan memindahkan kepemilikan fisik barang tersebut secara langsung, sehingga membedakannya dari akad jual beli.

Berdasarkan dari kajian di atas maka penelitian ini perlu dilaksanakan guna mengkaji lebih mendalam praktik pertukaran antara *asset riil ('ayn)* dan *financial asset (dayn)* dalam akad *ijarah*, khususnya dalam konteks transaksi keuangan syariah yang masih menyisakan berbagai persoalan fiqih, seperti kejelasan manfaat, transparansi pembayaran ujrah, serta potensi terjadinya *gharar*, *riba* dan *maysir* yang dapat mengakibatkan pelanggaran prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini diharapkan mampu menyumbangkan kontribusi dalam bidang keilmuan berupa analisis yang komprehensif mengenai keabsahan akad *ijarah* dalam pertukaran '*ayn* dan *dayn* sesuai dengan ketentuan ekonomi Islam serta memperkuat landasan teoritis dan praktis dalam pengembangan produk keuangan syariah yang lebih selaras dengan prinsip syariah.

## Method

Penelitian ini memakai jenis penelitian kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data studi literatur, karena penelitian ini menghasilkan data deskriptif dalam bentuk tulisan atau lisan (Hanyfah et al., 2022). Penelitian kualitatif menurut Kirk dan Miller yaitu bagian dari ilmu sosial yang fokusnya mengamati manusia dalam kehidupan sehari-hari, termasuk cara mereka berinteraksi dan berkomunikasi (Abdussamad, 2021).

Pada dasarnya, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam konsep pertukaran *asset riil ('ayn)* dan *finansial asset (dayn)* dalam akad ijarah. Fokus kajian dilakukan dengan menelusuri berbagai sumber literatur, baik klasik maupun kontemporer, yang membahas teori dan praktik ijarah dalam perspektif ekonomi Islam. Penelitian kualitatif deskriptif memakai teknik pengumpulan data melalui studi literatur, merupakan analisis data yang bersumber dari berbagai referensi buku dan hasil penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan topik yang diteliti, dengan tujuan untuk memperoleh dasar teori yang mendukung permasalahan penelitian. Studi ini juga dikenal sebagai penelitian kepustakaan (*library research*) (Munib & Wulandari, 2021).

## Result and Discussion

### Praktek Pertukaran Asset Riil ('Ayn) dan Financial Asset (Dayn) dalam Akad Ijarah

Teori pertukaran ekonomi dalam akad ijarah yaitu konsep pertukaran hak guna atau keuntungan suatu aset, baik berupa barang maupun jasa, dari pemilik kepada penyewa dengan imbalan berupa ujrah (upah) yang disepakati dalam jangka waktu tertentu. Dalam perspektif ekonomi Islam, pertukaran ini dapat dianalisis lebih mendalam melalui pembedaan antara dua jenis aset, yaitu *asset riil ('ayn)* dan *financial asset (dayn)*. *Asset riil* atau *'ayn* adalah asset berwujud yang dapat berbentuk barang atau jasa, sedangkan *financial asset* atau *dayn* merupakan harta yang bernilai secara finansial, seperti uang atau surat berharga (Assalimah, 2021).

Oleh karena itu, pertukaran antara *'ayn* dan *dayn* dalam akad ijarah dapat diartikan sebagai transaksi pertukaran barang atau jasa dengan alat tukar yang memiliki nilai finansial. Secara etimologis, istilah ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwadh* atau imbalan, dan dalam konteks pahala disebut juga *ats-tsawabu* (Al Fasiri, 2021). Secara terminologis, ijarah adalah suatu akad atau transaksi atas manfaat diperbolehkan dari suatu barang tertentu, atau merupakan perjanjian atas pekerjaan yang jelas terhadap imbalan (upah) yang telah disepakati (Maulana, 2021).

Para ulama fiqh memiliki perbedaan pandangan dalam mendefinisikan akad ijarah, diantaranya;

- a. Sayyid Sabiq (1971) menjelaskan bahwa al-ijarah merupakan bentuk akad atau transaksi yang dilakukan untuk memperoleh manfaat dengan memberikan pengganti (Al Fasiri, 2021).
- b. Sedangkan ulama Syafi'iyah (Al-Khatib, 1978) menjelaskan bahwa al-ijarah merupakan bentuk akad/transaksi yang berkaitan dengan manfaat tertentu, yang

diperbolehkan secara syariat dan dapat digunakan, dengan adanya imbalan yang telah disetujui bersama (Maulana, 2021).

- c. Sementara itu, menurut Zainuddin Ali (2018), Ijarah adalah bentuk suatu akad pemindahan hak penggunaan suatu barang/jasa dengan pembayaran upah sewa, tanpa disertai pengalihan hak kepemilikan. Kajian ini sesuai dengan DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah pemberian, yang menyatakan bahwa ijarah adalah suatu cara memanfaatkan suatu produk atau jasa dalam periode tertentu untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran atas produk atau jasa tersebut, tanpa mengurangi kepemilikan barang yang digunakan (Al Fasiri, 2021).

Agar pertukaran dalam akad ijarah sah dalam pandangan Islam, maka harus mencangkup rukun serta syarat akad ijarah, yaitu adanya mu'jir (pemberi sewa) serta musta'jir (penyewa), objek yang disewakan, serta ijab qabul dari kedua belah pihak sebagai bentuk kesepakatan yang sah. Selain rukun, juga terdapat sejumlah syarat yang harus dipenuhi diantaranya, baik mu'jir maupun musta'jir harus sudah tamyiz, berakal sehat, tidak mengalami gangguan mental serta bukan berada di bawah pengawasan hukum. Mu'jir harus merupakan pihak yang memiliki hak kepemilikan yang sah atas barang yang disewakan atau pihak yang berwenang seperti wali atau wasi. Kedua belah pihak harus melakukan perjanjian secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan, karena paksaan dapat membantalkan keabsahan akad. Objek sewa juga harus dijelaskan secara rinci, dimiliki secara sah oleh mu'jir, memiliki nilai guna, serta dapat diserahkan secara fisik kepada penyewa. Selain itu, manfaat dari objek sewa harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan harus terdapat kejelasan mengenai jangka waktu penyewaan serta besarnya harga sewa yang disepakati (Sakti & Adityarani, 2020).

Dalam praktik akad ijarah, persoalan pembayaran upah atau sewa menjadi aspek penting yang turut menentukan keabsahan dan keadilan transaksi. Ketentuan mengenai waktu dan cara pembayaran upah berbeda-beda tergantung pada jenis ijarah yang dilakukan. Apabila ijarah berkaitan dengan suatu pekerjaan, maka upah wajib dibayarkan setelah pekerjaan tersebut selesai. Namun, jika tidak ada pekerjaan lain yang dimaksud dan akad telah berlangsung tanpa kesepakatan waktu pembayaran maupun ketentuan penangguhan, maka menurut Abu Hanifah, upah dapat diberikan secara bertahap seiring dengan manfaat yang diterima. Sedangkan menurut Imam Syafi'i dan Imam Ahmad, hak atas pembayaran muncul sejak akad disepakati. Apabila pemberi sewa (mu'jir) telah menyerahkan barang kepada penyewa (musta'jir), maka ia berhak menerima bayaran karena manfaat dari barang tersebut sudah dinikmati oleh pihak penyewa (Faqih, 2023).

Menurut Suhendi (2019), hak untuk mendapatkan upah oleh *musta'jir* atau pihak yang disewa, antara lain adalah:

- a. Upah diberikan setelah pekerjaan selesai, merujuk pada hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, di mana Rasulullah SAW bersabda: "*Bayarlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.*" (H.R. Ibnu Majah).
- b. Dalam hal penyewaan barang, pembayaran sewa umumnya dilakukan saat akad disepakati, kecuali jika dalam perjanjian disebutkan ketentuan yang berbeda. Manfaat dari barang yang disewakan berlangsung selama masa penyewaan tersebut.

Ijarah, dalam praktiknya, terbagi menjadi dua kategori: ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik. Perbedaan utama antara bergantung pada hak kepemilikan atas asset pada akhir masa sewa. Pada akad ijarah, setelah masa sewa selesai, aset yang disewa akan diserahkan kembali kepada pemilik aslinya. Dalam ijarah muntahiya bittamlik, aset yang disewakan akan menjadi milik penyewa setelah jangka waktu sewa berakhir, sesuai dengan kesepakatan awal (Nadya Uswatun Chasanah et al., 2020).

Dalam ijarah perjanjian untuk memanfaatkan jasa, baik berupa penggunaan barang maupun tenaga kerja. Jika akad ini digunakan untuk menyewa barang disebut sewa-menyewa. Sementara itu, apabila dipakai untuk memperoleh jasa dari tenaga seseorang, disebut upah-mengupah. Dalam ijarah, kepemilikan atas barang atau jasa tidak berpindah tangan. Barang atau objek yang disewakan tetap milik pemilik aslinya. Contohnya; Seorang pemilik ruko menyewakan rukunya kepada pedagang dan menerima uang sewa setiap bulan. Seorang desainer grafis dibayar oleh klien atas jasa desain yang dikerjakannya, tanpa menyerahkan hak milik atas perangkat kerja yang digunakannya (Sakti & Adityarani, 2020).

Sementara itu ijarah muntahiya bittamlik adalah bentuk kesepakatan sewa antara pihak pemilik aset (lessor) dan pihak penyewa (lessee), di mana pihak penyewa diberikan hak untuk membeli barang yang disewa setelah masa sewa selesai (Nurma Ayu & Yuni Erlina, 2021). Dalam praktik perbankan, jenis ijarah ini dikenal sebagai financial lease, yaitu kombinasi antara akad sewa serta jual beli. Hal ini karena penghujung masa sewa, penyewa memiliki pilihan untuk membeli aset tersebut. Dengan demikian, kepemilikan barang yang awalnya milik lessor akan berpindah kepada lessee setelah masa sewa berakhir dan opsi pembelian digunakan (Al Fasiri, 2021).

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) menyatakan bahwa:

- a. Pihak yang terlibat dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik wajib menjalankan akad ijarah dahulu. Pengalihan kepemilikan, baik melalui jual beli atau hibah, baru dapat dilaksanakan setelah periode ijarah berakhir.
- b. Janji untuk memindahkan kepemilikan yang disepakati pada awal akad hanya bersifat wa'd (janji sepihak) dan tidak mengikat. Jika janji tersebut ingin direalisasikan, perlu akad pengalihan kepemilikan setelah masa ijarah selesai (Sakti & Adityarani, 2020).

### **Prinsip Ekonomi Islam dalam Akad Ijarah**

Dalam sistem ekonomi Islam, setiap transaksi keuangan harus memenuhi prinsip-prinsip dasar syariah agar dianggap sah dan adil. Akad ijarah, sebagai salah satu bentuk muamalah yang melibatkan pengalihan hak guna atas barang/jasa dengan imbalan sewa, juga harus mematuhi prinsip-prinsip syariah (Sakti & Adityarani, 2020). Adapun prinsip-prinsip yang digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan akad ijarah meliputi;

#### **1) Adanya Perjanjian (Akad)**

Dalam Islam, akad adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang diawali dengan adanya ijaz (penawaran) dan qabul (penerimaan), yang bertujuan untuk menciptakan konsekuensi hukum terhadap objek perjanjian tersebut. Apabila

perjanjian itu telah memenuhi syarat syarat sah, maka timbulah hak dan kewajiban yang mengikat para pihak untuk dipenuhi.

## 2) Keadilan

Dalam akad ijarah, prinsip keadilan menjadi landasan utama yang harus dijaga oleh kedua belah pihak. Tidak diperkenankan adanya unsur pemaksaan, eksplorasi, atau ketimpangan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah disepakati. Setiap pihak, baik penyewa maupun pihak yang menyewakan, harus berada dalam posisi yang setara. Artinya, keduanya memiliki hak yang seimbang dan tanggung jawab yang adil berdasarkan isi perjanjian. Dengan menjaga kesetaraan ini, akad ijarah akan mencerminkan prinsip saling ridha (kerelaan bersama), yang menjadi fondasi utama dalam transaksi ekonomi syariah yang adil dan beretika (Permana & Nisa, 2024).

## 3) Maysir

Dalam ijarah, transaksi harus dilakukan berdasarkan kesepakatan yang jelas dan pasti antara kedua belah pihak. Tidak boleh ada unsur spekulasi atau perjudian yang menyebabkan hasil transaksi menjadi untung-untungan (Syaripudin et al., 2023). Oleh karena itu, kejelasan isi perjanjian sejak awal sangat penting untuk menghindari maysir dan untuk menjamin adanya akibat hukum yang jelas terhadap para pihak.

## 4) Gharar

Ijarah harus bebas dari unsur gharar, ketidakjelasan atau ketidakpastian dalam unsur penting akad seperti objek, harga, syarat atau manfaat, yang dapat menyebabkan penipuan atau kerugian salah satu pihak (Mursal, 2017). Setiap unsur dalam akad harus diterangkan secara spesifik dan rinci. Sebagai contoh, dalam menyewakan kendaraan, perlu dijelaskan jenis kendaraan, masa sewa, kondisi kendaraan, serta biaya sewa. Jika tidak, maka akad bisa cacat, dan berpotensi melahirkan perselisihan hukum di kemudian hari.

## 5) Riba

Dalam akad ijarah, prinsip bebas dari riba menjadi salah satu aspek fundamental yang harus dijaga (Estuningtyas, 2024). Pembayaran atas pemanfaatan jasa atau barang yang disewakan tidak boleh mengandung unsur tambahan yang bersifat bunga, terutama dalam konteks keterlambatan pembayaran oleh penyewa. Dalam praktik konvensional, denda atas keterlambatan sering kali disamakan dengan bunga, yaitu tambahan nilai yang dikenakan sebagai kompensasi waktu. Namun, dalam perspektif syariah, hal ini termasuk dalam kategori riba yang diharamkan.

## **Penerapan Ijarah dan IMBT dalam Pertukaran 'Ayn dan Dayn**

### 1) Akad Ijarah dalam Pertukaran 'Ayn dan Dayn

Akad ijarah adalah pengalihan hak untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa kepada pihak lain dengan kompensasi tertentu. Secara sederhana, akad ini menyerupai konsep sewa dalam sistem konvensional, namun dalam Islam ijarah harus memenuhi prinsip-prinsip syariahnya yang meliputi kejelasan, kesepakatan kedua belah pihak, serta terbebas dari unsur riba, gharar (ketidakjelasan) dan maysir

(spekulasi). Ijarah tidak mengalihkan kepemilikan barang, melainkan hanya memberikan hak pemanfaatannya kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu. Dalam konteks pertukaran ayn dan dayn, bisa berupa barang atau jasa (Windari, 2024).

Jika objek ijarah ('ayn) adalah barang, maka akad dilakukan dengan cara menyewakan manfaat dari barang tersebut kepada pihak lain tanpa memindahkan kepemilikannya. Barang yang disewakan harus dapat dimanfaatkan tanpa habis (yaitu bersifat isti'mal), seperti alat, bangunan atau kendaraan. Dalam hal ini, pihak penyewa membayar sejumlah imbalan (ujrah) kepada pemilik sebagai kompensasi atas penggunaan manfaat dari barang tersebut. Pembayaran ujrah bisa dilaksanakan secara tunai maupun secara tangguh (dayn) sesuai kesepakatan (Jamarudin & Pudin, 2020).

Dalam akad ijarah, prinsip kejelasan dan keadilan merupakan syarat utama agar transaksi dinyatakan sah menurut hukum Islam. Kejelasan diperlukan agar tidak terjadi unsur gharar (ketidakjelasan), yaitu dengan memastikan bahwa objek barang yang disewakan dijelaskan secara rinci, baik jenis, kondisi, maupun cara pemanfaatannya. Manfaat dari barang tersebut juga harus dapat dinikmati secara nyata dan terukur, sehingga penyewa memahami dengan jelas hak guna yang diperolehnya. Selain itu, sistem pembayaran sewa (ujrah) harus ditentukan secara adil dan transparan, baik dalam hal besaran nominal, waktu pembayaran, maupun kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa adanya paksaan atau ketimpangan. Penerapan prinsip-prinsip ini bertujuan untuk menciptakan akad ijarah yang sesuai dengan nilai-nilai keadilan dalam Islam, menghindari perselisihan dan menjaga transaksi dari unsur riba, gharar maupun maysir.

Jika objek ijarah ('ayn) berupa barang, misalnya seorang petani menyewa mesin traktor milik tetangganya untuk mengolah sawah seluas dua hektare selama musim tanam, yaitu selama satu bulan. Mereka menyepakati bahwa mesin hanya digunakan untuk lahan tersebut, dan biaya sewa sebesar Rp2.500.000 akan dibayarkan setelah musim tanam selesai (dayn). Dalam akad, ditegaskan bahwa mesin harus dijaga dengan baik, dan jika rusak akibat kelalaian penyewa, maka ia bertanggung jawab memperbaikinya. Manfaat dari mesin traktor adalah objek utama ijarah, bukan fisik barangnya, sehingga penyewa hanya mendapatkan hak pakai tanpa menjadi pemilik. Karena objek manfaatnya jelas, durasi sewa ditentukan, serta nilai ujrah disepakati sejak awal, maka transaksi ini sah menurut syariah. Tidak ada riba karena tidak ada tambahan nilai atas keterlambatan pembayaran, dan tidak ada gharar karena semua unsur utama akad dijelaskan sejak awal.

Apabila 'ayn berupa jasa, maka yang menjadi objek akad adalah kemampuan atau tenaga kerja seseorang dalam memberikan layanan tertentu. Dalam hal ini, penyedia jasa menyewakan keahliannya untuk digunakan oleh pihak lain dan sebagai imbalannya menerima pembayaran berupa ujrah, yang dapat diberikan langsung maupun ditangguhkan (dayn) (Putra & Desiana, 2020).

Dalam akad ijarah atas jasa, prinsip kejelasan dan keadilan juga menjadi syarat utama demi menjaga kesahihan transaksi, menurut hukum Islam. Kejelasan

diperlukan agar tidak timbul unsur gharar (ketidakpastian), dengan cara menjabarkan ruang lingkup jasa yang diberikan secara termasuk jenis pekerjaan, tanggung jawab penyedia jasa, serta hasil yang diharapkan. Durasi pelaksanaan jasa pun harus ditentukan secara pasti, sehingga kedua belah pihak memahami batas waktu pelaksanaan dengan jelas. Selain itu, imbalan jasa (ujrah) wajib ditetapkan secara adil dan transparan sejak awal, mencakup besaran nominal, waktu pembayaran dan kesepakatan yang dilakukan secara sukarela tanpa tekanan (Sari et al., 2024). Penerapan prinsip-prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa akad ijarah jasa dilandasi nilai keadilan, menghindari konflik di kemudian hari, serta terbebas dari unsur riba, gharar dan maysir sebagaimana yang dilarang dalam syariat Islam.

Sementara itu, jika objek ‘ayn ijarah berupa jasa, misalnya seorang penjahit profesional yang menawarkan jasanya untuk menjahit seragam sekolah kepada sebuah yayasan pendidikan. Dalam perjanjian tertulis, disepakati bahwa sang penjahit akan menjahit 100 setel seragam dalam waktu satu bulan, dengan upah sebesar Rp7.000.000 yang akan dibayarkan di akhir bulan (dayn). Yayasan juga memberikan ukuran seragam secara lengkap dan jadwal pengambilan hasil jahitan. Dalam akad ini, jasa yang ditawarkan oleh penjahit adalah keahlian menjahit, yang menjadi objek manfaat dari ijarah. Karena ruang lingkup kerja, jumlah pesanan, waktu pelaksanaan, dan upah sudah ditentukan secara rinci, maka akad ini sah dan sesuai syariah. Pembayaran tangguh (dayn) tidak mengandung riba, selama tidak ada tambahan denda dan telah disepakati di awal. Jika terjadi keterlambatan pembayaran, solusi syariah seperti penjadwalan ulang atau musyawarah bisa ditempuh tanpa menimbulkan kezhaliman terhadap salah satu pihak.

## 2) Penerapan Akad Ijarah Muntahiyyah Bit-Tamlil (IMBT)

Akad ijarah muntahiyyah bit-tamlil adalah jenis akad ijarah di mana hak penggunaan atas suatu barang atau jasa yang disewakan dengan kesepakatan bahwa pada akhir periode sewa, hak kepemilikan barang tersebut akan dialihkan kepada penyewa. Akad ini merupakan kombinasi antara sewa dan jual beli, di mana manfaat barang disewakan terlebih dahulu, dan setelah jangka waktu sewa berakhir, kepemilikan barang tersebut secara otomatis dipindahkan kepada penyewa, biasanya melalui pembayaran angsuran atau cicilan. Ijarah muntahiyyah bittamlil umumnya umumnya diterapkan pada aset yang dapat digunakan berulang kali, seperti kendaraan, rumah, atau mesin diterapkan pada, dan dianggap dapat diterima dalam Syariah jika semua elemen kontrak jelas dan bebas dari riba atau gharar (Al Usmaniyyah, 2022).

Dalam penerapan akad ijarah muntahiyyah bit-tamlil pada pertukaran ‘ayn dengan dayn, transaksi ini akan melibatkan objek sewa (barang atau jasa) yang disewakan dengan pembayaran yang dilakukan secara bertahap (dayn). Misalnya, penyewa akan membayar sewa barang dalam beberapa kali angsuran selama jangka waktu tertentu. Pada akhir periode sewa, barang tersebut akan jadi milik penyewa tanpa perlu pembayaran tambahan atau hanya dengan nilai sisa tertentu yang disepakati di awal. Hal ini berlaku dalam transaksi yang tidak hanya mengutamakan

manfaat penggunaan barang atau jasa, tetapi juga memungkinkan perpindahan kepemilikan barang pada akhir masa kontrak (Nurma Hanik, 2020).

Contoh penerapan akad ijarah muntahiyah bit-tamlak dapat dilihat pada pembiayaan rumah. Seorang individu menyewa sebuah rumah tinggal dari pemiliknya dengan kesepakatan sewa selama 10 tahun. Dalam perjanjian, disepakati bahwa selama 10 tahun, penyewa akan membayar cicilan sewa sebesar Rp3.000.000 per bulan. Setelah 10 tahun, jika semua pembayaran dilakukan dengan baik, hak kepemilikan rumah akan berpindah kepada penyewa tanpa perlu pembayaran tambahan. Pembayaran sewa yang dilakukan adalah pembayaran dayn (utang) yang dilakukan secara berkala, dan ijarah muntahiyah bit-tamlak terjadi karena pada akhirnya penyewa akan menjadi pemilik rumah tersebut. Transaksi ini sesuai dengan syariah karena tidak ada unsur riba dalam pembayaran cicilan dan seluruh syarat akad.

### Risiko dan Solusi Syariah Pertukaran 'Ayn dan Dayn dalam Akad Ijarah

Meskipun akad ijarah dalam pertukaran antara asset riil ('ayn) dan financial asset (dayn) diakui keabsahannya dalam ekonomi Islam, terdapat sejumlah risiko yang patut menjadi perhatian dalam praktiknya. Salah satu risiko utama yang kerap muncul adalah potensi penangguhan pembayaran ujrah oleh musta'jir yang dapat menimbulkan terjadinya ketidakadilan bagi salah satu pihak apabila tidak dikelola secara hati-hati dan transparan. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam, sebagaimana ditegaskan dalam hadis Rasulullah SAW: "*Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering*" (HR. Ibnu Majah), menunjukkan bahwa dalam Islam, pembayaran ujrah wajib dilaksanakan secepatnya setelah pekerjaan selesai atau sesuai dengan kesepakatan akad yang ditetapkan sebelumnya. Penundaan upah secara sepahak tanpa adanya kesepakatan atau akad yang jelas membuka peluang terjadinya perselisihan, eksploitasi tenaga kerja dan bahkan pemutusan hubungan kerja yang tidak adil.

Dalam Islam solusi terhadap masalah ini adalah dengan menerapkan akad ijarah secara sah dan transparan, di mana nominal upah, jangka waktu, dan waktu pembayaran harus disepakati secara rinci di awal. Pengusaha atau musta'jir wajib memenuhi kewajibannya membayar upah setelah pekerjaan selesai, dan tidak diperbolehkan menunda-nunda tanpa kesepakatan sebelumnya. Apabila hal ini dilanggar, maka termasuk dalam kategori kezaliman, yang dilarang keras dalam Islam. Dengan penegakan prinsip-prinsip syariah ini, diharapkan hak dan kewajiban antara pekerja dan pemberi kerja dapat terpenuhi secara adil dan proporsional, serta menghindari konflik yang merugikan salah satu pihak (Mubarak, 2022).

### Conclusion

Akad ijarah baik dalam bentuk sewa menyewa biasa serta dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlak (IMBT), merupakan mekanisme pertukaran antara aset riil (*'ayn*) dan kewajiban finansial (*dayn*) yang sah menurut ekonomi Islam, selama memenuhi prinsip-prinsip syariah. Prinsip-prinsip tersebut meliputi kejelasan manfaat, keadilan, transparansi dan bebas dari unsur gharar (ketidakjelasan), maisir (spekulasi), serta riba

(bunga). Dalam akad ini, penyewa memperoleh manfaat dari suatu barang atau jasa tanpa berpindah kepemilikan, kecuali pada IMBT di mana kepemilikan bisa berpindah setelah masa sewa selesai. Dalam praktiknya, pembayaran ujrah atau sewa yang dilakukan secara *dayn* (tangguh) diperbolehkan asalkan jelas ketentuannya, tanpa menimbulkan kerancuan atau potensi pelanggaran syariah, seperti penundaan yang merugikan salah satu pihak.

Namun demikian, masih ditemukan berbagai tantangan seperti ketidakjelasan dalam objek sewa, ketidaksesuaian waktu pembayaran, serta kurangnya transparansi yang dapat menimbulkan ketidaksesuaian dengan prinsip syariah. Solusi syariah terhadap permasalahan ini menekankan pentingnya kesepakatan yang transparan sejak awal akad, baik mengenai nominal, waktu, maupun mekanisme pembayaran. Hal ini bertujuan untuk menghindari kezhaliman dan menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pemberi sewa. Oleh karena itu, pemahaman mendalam terhadap konsep fiqh muamalah dan penerapan prinsip-prinsip syariah sangat penting untuk memastikan bahwa akad ijarah tetap menjadi instrumen transaksi yang adil dan selaras dengan nilai-nilai Islam. Kesadaran terhadap potensi pelanggaran syariah dan penyesuaian praktik berdasarkan prinsip keadilan dan kejelasan adalah kunci keberhasilan penerapan akad ijarah dalam sistem keuangan syariah.

## References

- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif* (P. Rapanna (ed.); satu). CV. syakir Media Press.

Al Fasiri, M. J. (2021). Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah. *Ecopreneur: Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, 2(2), 236. <https://doi.org/10.47453/ecopreneur.v2i2.446>

Al Usmaniyah, S. L. (2022). Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlilik Dalam Bank Syariah. *Al-Kharaj*, 2(1), 1–14. <https://doi.org/10.30863/alkharaj.v2i1.2276>

Assalimah, N. A. (2021). Teori Pertukaran (Natural Certainty Contract) dan Teori Percampuran (Natural Uncertainty Contracts). *Lan Tabur: Jurnal Ekonomi Syari’ah*, 3(1), 40–54.

Choirunnisak, & Jihad, A. A. (2020). Ijarah dalam Keuangan Islam. *Khabar Jurnal Komunikasi Penyiaran Islam*, 2(75), 147–154. <https://doi.org/10.1016/j.jnc.2020.125798> <https://doi.org/10.1016/j.smr.2020.02.002> <http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/810049> <http://doi.wiley.com/10.1002/anie.197505391> <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/B9780857090409500205>

Estuningtyas, R. D. (2024). Konsep Riba dalam Sistem Ekonomi Islam: Tinjauan Kritis Atas Pemikiran Timur Kur'an. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 4(1), 15–28.

Faqih, A. F. (2023). Perbandingan Pendapat Imam Abu Hanifah dan Imam Al-Syafi'i, Analisa Istidlal Hukum Pengupahan Pengajar Alquran. *Jurnal Pemikiran Fikih Dan Usul Fikih*, 5(2), 34–52.

Hakam, A., & Rokhmad. (2021). Pertukaran Dalam Ekonomi Islam (Sebuah Landasan Filosofis Etis). *Attujjar: Jurnal Ekonomi Syariah*, 6(1), 45–57.

<https://jurnal.insida.ac.id/index.php/attujjar/article/view/131>

- Hanyfah, S., Fernandes, G. R., & Budiarso, I. (2022). Penerapan Metode Kualitatif Deskriptif Untuk Aplikasi Pengolahan Data Pelanggan Pada Car Wash. *Semnas Ristek (Seminar Nasional Riset Dan Inovasi Teknologi)*, 6(1), 339–344. <https://doi.org/10.30998/semnasristek.v6i1.5697>
- Jamarudin, A., & Pudin, O. C. (2020). Application of Akad Ijarah Islamic Law in the Al-Qur'an. *Islamika*, 14(1), 1–11. <https://doi.org/10.33592/islamika.v14i1.637>
- Mahfud Sholihin et al. (2020). Akuntasi Ijarah. *Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI, September*.
- Maulana, D. F. (2021). Analisis Terhadap Kontrak Ijarah dalam Praktik Perbankan Syariah. *Muslim Heritage*, 6(1). <https://doi.org/10.21154/muslimheritage.v6i1.2569>
- Mubarak, A. (2022). Penangguhan Upah (Ujrah) Menurut Hukum Akad Syariah. *Al-Ibanah*, 7(1), 1–9. <https://doi.org/10.54801/iba.v7i1.81>
- Munib, A., & Wulandari, F. (2021). Studi Literatur: Efektivitas Model Kooperatif Tipe Course Review Horay Dalam Pembelajaran IPA Di Sekolah Dasar. *Jurnal Pendidikan Dasar Nusantara*, 7(1), 160–172. <https://doi.org/10.29407/jpdn.v7i1.16154>
- Mursal. (2017). IMPLEMENTASI PRINSIP-PRINSIP EKONOMI SYARIAH: Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan. *Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam*, 1(1), 75–84. <https://doi.org/10.24815/jped.v1i1.6521>
- Nadya Uswatun Chasanah, Dunyati Ilmiah, & Arivatu Ni'mati Rahmatika. (2020). Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Di Bank Bri Syariah Kcp Jombang. *Revenue: Jurnal Ekonomi Pembangunan Dan Ekonomi Islam*, 2(01), 47–56. <https://doi.org/10.56998/jr.v2i01.7>
- Nuraini, Fitriady, & Desiana, R. (2021). Analisis Sistem Ujrah Buruh Tani Padi (Kajian di Gampong Mon Ara Kecamatan Montasik Kabupaten Aceh Besar). *Ekobis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, 4(2), 31. <https://doi.org/10.22373/ekobis.v4i2.10052>
- Nurma Ayu, S., & Yuni Erlina, D. (2021). Akad Ijarah dan Akad Wadiah. *Jurnal Keadaban*, 3(2), 13–25.
- Nurma Hanik. (2020). Perspektif Ekonomi Syariah Dalam Sistem Pembiayaan. *Al-Iqtishod: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ekonomi Islam*, 8(2), 62–77.
- Permana, Y., & Nisa, F. L. (2024). Konsep Keadilan Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam*, 5(2), 37–48.
- Putra, A. D., & Desiana, R. (2020). Pertukaran dan Percampuran dalam Ekonomi. *Muamalatuna*, 12(1), 123. <https://doi.org/10.37035/mua.v12i1.3310>
- Rosyid, M. A. (2024). Penerapan Teori Pertukaran Dan Teori Percampuran Dalam Perjanjian Akad Syariah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Education and Development*, 12(2), 485–493.
- Sakti, L., & Adityarani, N. W. (2020). Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia. *Jurnal Fundamental Justice*, 1(2), 39–50. <https://doi.org/10.30812/fundamental.v1i2.900>
- Saprida, Umari, Z. F., & Umari, Z. F. (2023). Sosialisasi Ijarah dalam Hukum Islam. *AKM: Aksi Kepada Masyarakat*, 3(2), 283–290. <https://doi.org/10.36908/akm.v3i2.647>

- Sari, I. P., Anggraini, R., & Hendra, J. (2024). *Mekanisme Ijarah dalam Perspektif Syariah: Kejelasan, Keadilan dan Implikasi Hukum*. 8, 41185–41190.
- Syaripudin, E. I., Konkon Furkony, D., Maulin, M., & Bisri, H. (2023). Prinsip-Prinsip Dan Kaidah Transaksi Dalam Ekonomi Syari'Ah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah (JHESY)*, 1(2), 284–294. <https://doi.org/10.37968/jhesy.v1i2.359>
- Windari. (2024). Kontrak Jasa: Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik Abstrak Pendahuluan Tinjauan Teoritik. *Al-Masharif: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Keislaman Volume*, 11(1), 49–59.