JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455

DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i2
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 22 Januari 2026 | **Revised:** 20 Februari 2026 | **Accepted:** 27 Februari 2026

Dinamika Akad Ijarah: Implikasi Penyimpangan Praktik terhadap Keabsahan Akad dalam Fiqih Muamalah

Rohma Dita Mulia[1], Royyan Ramdhani Djayusman[2]
[1]Universitas Darussalam Gontor, Ponorogo, Indonesia, rohmaditamuliamagister@gmail.com
[2]Universitas Darussalam Gontor, Ponorogo, Indonesia, royyan@unida.gontor.ac.id

Corresponding Author: rohmaditamuliamagister@gmail.com

Abstract: The dynamics of ijarah contracts in modern times highlight the gap between normative and empirical practices in society. In fiqh muamalah, an ijarah contracts is an instrument for transferring the right to use goods or services through leasing practices. The Validity of an ijarah contracts is based on the fullfiment of the pillars and condition formulated in fiqh muamalah. However, in reality, there are still many ijarah contract practices in the field that do not comply with sharia principles and Indonesian positive law regulations, as state in the DSN-MUI Fatwa and the Civil Code. The purpose of this study is to identify the implications of irregularities in ijarah contract practices, how they are damaged, the nullification of contracts, and when liability arises, as well as the urgency of synchronizing Islamic jurisprudence and positive law to prevent the continuation of irregularities. This research uses a qualitative method with a normative-empirical approach by examining sources of fiqh muamalah and positive law form books, fatwas, documents, and related journals. The limitation of this research is in terms of field objects, so the empirical approach uses secondary sources in the form of the journals, documents, and literature related to leasing practices.

Keyword: *Ijarah Contract; Islamic Law and Positive Law, Normative-Empirical Approach*

Abstrak: Dinamika kontrak ijarah di zaman modern menyoroti kesenjangan antara praktik normatif dan empiris dalam masyarakat. Dalam fiqh muamalah, kontrak ijarah merupakan instrumen untuk mentransfer hak penggunaan barang atau jasa melalui praktik sewa-menyewa. Keabsahan kontrak ijarah didasarkan pada pemenuhan pilar dan syarat yang dirumuskan dalam fiqh muamalah. Namun, pada kenyataannya, masih banyak praktik kontrak ijarah di lapangan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan hukum positif Indonesia, sebagaimana dinyatakan dalam Fatwa DSN-MUI dan KUHP. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi implikasi penyimpangan dalam praktik kontrak ijarah, bagaimana kerusakan yang ditimbulkannya, pembatalan kontrak, dan kapan timbulnya tanggung jawab, serta urgensi sinkronisasi yurisprudensi Islam dan hukum positif untuk mencegah berlanjutnya penyimpangan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris dengan meneliti sumber-sumber fiqh muamalah dan hukum positif berupa buku, fatwa, dokumen, dan jurnal terkait. Keterbatasan penelitian ini terletak pada objek

lapangan, sehingga pendekatan empiris menggunakan sumber sekunder berupa jurnal, dokumen, dan literatur yang berkaitan dengan praktik sewa-menyewa.

Kata Kunci: Kontrak Ijarah, Hukum Islam dan Hukum Positif, Pendekatan Normatif-Empiris

PENDAHULUAN

Akad ijarah adalah instrumen utama dalam fiqih muamalah yang mengatur pemindahan hak guna dan manfaat suatu barang/jasa sesuai dengan jangka waktu dan imbalan yang telah ditetapkan.(Fitriani, 2022) Syarat yang harus dipenuhi ijarah adalah kejelasan objek sewa, batasan manfaat, jangka waktu, besaran imbalan, dan pemenuhan hak kewajiban para pihak. Syarat-syarat tersebut bertujuan untuk mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan dalam transaksi sewa-menyewa.(Mohammad, 2021)

Dalam praktik empiris, pelaksanaan akad ijarah telah mengalami berbagai dinamika dengan adanya penyimpangan normatif, perkembangan kebutuhan ekonomi juga menyebabkan pergeseran praktik muamalah dan implementasi akad ijarah. Banyak kasus yang mana akad ijarah dialihfungsikan dari perjanjian pemanfaatan barang atau jasa menjadi pengalihan barang sewaan sebagai jaminan hutang.(Zahira, 2025) Masalah lain seperti penggunaan objek sewa diluar kesepakatan, ketidakjelasan batasan manfaat,(Desviana & Firdaus, 2024) dan pengabaian kesepakatan tertulis. (Okta et al., 2025) Dalam fiqih muamalah, keabsahan akad tidak hanya dilihat saat akad dilangsungkan, namun juga saat pelaksanaan akad yang sesuai dengan rukun, syarat, dan tujuan ijarah.(Jaih & Hasanudin, n.d.) Maka dari itu, penelitian ini mengkaji tentang penyimpangan praktik, seperti rusaknya akad, batalnya akad, batas kewenangan penyewa, dan tanggung jawab hukum.(Jannati, 2022)

Kajian terdahulu tentang akad ijarah telah banyak dilakukan, dalam bentuk pembahasan normatif maupun kajian empiris dengan praktik di masyarakat. Namun, kajian tersebut cenderung memisahkan antara analisis normatif (Ananda et al., 2025) dan praktik penyimpangan dalam pelaksanaannya.(Suhar et al., 2023) Penelitian normatif lebih fokus pada keabsahan akad ijarah saat dilangsungkan, sedangkan penelitian empiris lebih fokus pada pelanggaran praktik akad ijarah tanpa kajian mendalam implikasi fiqih muamalahnya. Dengan demikian, untuk menambah kekosongan kajian secara sistematis, maka penelitian ini perlu menganalisis hubungan antara penyimpangan praktik akad ijarah dan status keabsahan akadnya perspektif fiqih muamalah. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji dinamika akad ijarah dimana keabsahan akad tidak hanya terletak pada saat akad dilakukan, tetapi juga pada konsistensi pelaksanaannya oleh para pihak yang sesuai dengan syariat Islam.

Sebagaimana dijelaskan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji konsistensi praktik akad ijarah dengan tujuan prinsip syariat Islam dan hukum positif Indonesia guna menentukan keabsahan akad, keadilan, dan kepastian hukum tetap terjaga. Tujuan lain penelitian adalah mengidentifikasi implikasi penyimpangan praktik akad ijarah, bagaimana rusaknya akad, batalnya akad, dan kapan timbulnya tanggung jawab, serta urgensi sinkronisasi antara fiqih muamalah dan hukum positif untuk mencegah terjadinya penyimpangan tersebut.

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka digunakan pendekatan kualitatif normatif empiris dengan menelaah sumber fiqih muamalah dan hukum positif dari buku, fatwa, dokumen, maupun jurnal terkait. Namun, karena terbatas dari segi objek lapangan maka, pendekatan empiris menggunakan sumber sekunder berupa jurnal, dokumen, dan literatur terkait praktik sewa-menyewa. Analisis data dilakukan dengan deskriptif analisis yang mengaitkan temuan empiris dan normatif fiqih muamalah. Melalui analisis ini, penelitian diharapkan dapat mengkaji konsistensi pelaksanaan akad ijarah dengan tujuan dan prinsip syariat Islam demi menjaga prinsip keadilan dan kemaslahatan.

Artikel ini membahas dinamika akad ijarah dalam fiqih muamalah dengan menyoroti kesenjangan antara teori normatif dan praktik di lapangan. Pembahasan dimulai dengan penegasan bahwa keabsahan ijarah sebagai instrumen pemindahan manfaat sangat bergantung pada pemenuhan rukun, syarat, serta konsistensi pelaksanaannya menurut hukum Islam dan hukum positif. Lebih lanjut, artikel ini menganalisis berbagai bentuk penyimpangan praktik, faktor-faktor yang membatalkan keabsahan akad, serta pembagian tanggung jawab antara penyewa dan pemberi sewa. Pada akhirnya, disimpulkan bahwa integrasi pemahaman antara aspek hukum dan implementasi sangat krusial untuk menjaga nilai keadilan dan kemaslahatan dalam setiap transaksi sewa-menyewa.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian hukum studi literatur mendalam.(Hani et al., 2023) Tujuannya adalah mengkaji kesenjangan antara teori hukum Islam dengan fakta-fakta pelaksanaan akad ijarah di masyarakat. Fokus penelitian ini pada analisis dinamika serta implikasi hukum dari penyimpangan praktik ijarah terhadap keabsahan akadnya.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari primer dan sekunder, sumber data primer diperoleh dari telaah kitab turats, kontemporer, dan fatwa DSN-MUI. Sedangkan sumber data sekunder diperoleh dari jurnal ilmiah, website resmi, dan hasil penelitian terdahulu, kemudian data yang terkumpul akan dianalisis dengan teknik deskriptif-analitis dengan memaparkan teori tentang rukun dan syarat sah akad ijarah, kritik fakta penyimpangan praktik ijarah, dan menyimpulkan implikasi hukum dari penyimpangan terhadap keabsahan akad ijarah.

Kerangka penelitian akan diawali dengan memaparkan rukun dan syarat sah akad ijarah, kemudian mengidentifikasi berbagai dinamika penyimpangan di lapangan yang mencakup ketidakpastian ujrah, kejelasan manfaat objek, dan pengalihan resiko sepihak, menganalisis implikasi akad ijarah secara fiqih dan yuridis, lalu diakhir penelitian akan dibuat kesimpulan untuk menentukan apakah akad tetap sah, rusak, atau batal secara hukum syariat maupun positif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A). Tinjauan Fiqih Muamalah dan Regulasi terhadap Standarisasi Akad Ijarah

Akad ijarah dalam fiqih muamalah dipahami sebagai akad sewa-menyewa yang mana satu pihak menyewakan manfaat suatu barang atau jasa kepada pihak lain dengan ujrah yang telah disepakati. Prinsip utama dari akad ini adalah kejelasan objek, manfaat, durasi, imbalan, tidak berunsur gharar, zhalim, dan riba. Ketentuan ini menjadi landasan utama dalam substansi kontrak ijarah, yang mana berasal dari sumber klasik fiqih dan literature muamalah kontemporer. (Zuhaili, 2002) Secara regulatif akad sewa-menyewa ini tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (PJOK) terkait perbankan syariah.(Ilmiah et al., 2025) Fatwa-fatwa ini berfungsi sebagai pedoman teknis dalam pelaksanaan ijarah terkait rukun akad, dokumentasi kontrak, dan syarat formal yang harus dipenuhi agar akad ijarah yang dilaksanakan sesuai dengan syariat Islam.

Secara substantif, standarisasi ijarah berdasarkan kejelasan objek akad yang terpenuhi, bermanfaat, mubah dan diserahkan dalam bentuk nyata.(Zuhaili, 1985) Menurut Sayyid Sabiq objek ijarah harus dapat dinilai dengan harta dan tidak berunsur ketidakjelasan,(Nasiruddin, n.d.) hal ini diperluas oleh Wahbah Zuhaili yang menekankan ujrah yang disepakati diawal harus bernilai keadilan agar tidak mengeksploitasi salah satu pihak.(Zuhaili, 2002) Di Indonesia, standarisasi ini tertuang dalam Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 yang menegaskan bahwa akad ijarah yang sah secara syariah adalah yang jelas manfaatnya, halal, dan terukur dengan ujrah

dan tanggung jawab para pihak tanpa perpindahan kepemilikan barang.(DSN-MUI, 2000)

B). Dinamika Praktik Ijarah di Era Modern

Dinamika praktik sewa-menyewa barang saat ini mengalami pergeseran signifikan dalam tanggung jawab pengelolaan asset, terutama di bidang transportasi dan properti.(Alfan & Ali, 2025) Hal ini diungkapkan dengan banyaknya kontrak sewa modern yang cenderung mengalihkan seluruh resiko kepada penyewa, yang mana secara syariat dan regulatif hal ini dipandang sebagai bentuk distorsi hukum dari praktik akad ijarah.(Ananda et al., 2025) Tidak hanya itu, perkembangan produk keuangan syariah juga sering mengkombinasikan akad ijarah dengan akad lain yang berpotensi menimbulkan perbedaan praktik,(Arl & Baidhowi, 2025) sehingga hal ini menuntut adanya standar kontrak yang jelas dalam praktiknya agar ijarah tidak hanya memenuhi persyaratan fiqih namun juga diimplementasikan secara konsisten dalam system hukum positif.

Pergeseran tanggung jawab juga kerap terjadi dalam praktik ijarah, yang mana pemberi sewa memposisikan dirinya sebagai penyedia asset tanpa ingin menanggung risiko pemeliharaan asset secara substansial. Padahal dalam fiqih muamalah, status kepemilikan asset tetap berada pada posisi pemberi sewa yang otomatis melahirkan kewajiban untuk menjamin kelayakan fungsi objek sewa selama masa kontrak berlangsung.(Fizri et al., 2023) Jika ditarik ulur hal ini sama saja seperti instrument hutang piutang yang dibungkus dalam label sewa-menyewa,(Saleem & Mansor, 2020) karena membebankan sepenuhnya segala risiko kepada pihak yang menyewa. Praktik inilah yang merusak prinsip keadilan juga berpotensi menciptakan unsur gharar bagi penyewa yang harus menanggung biaya tak terduga atas asset yang bukan miliknya secara permanen.

Dalam perbankan syariah, akad ijarah telah berkembang dengan penggunaan *hybrid contract* seperti Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).(Ayu et al., 2022) Pada skema ini hak sewa sering kali mengalami tumpeng tindih yang memicu pada ketidakjelasan tanggung jawab atas objek sewa. Ketidaksesuaian antara praktik lapangan dengan fatwa seringkali disebabkan karena pihak bank berupaya menyamakan profil risiko produk syariah dengan konvensional demi menjaga likuiditas. Jika penyimpangan ini dibiarkan tanpa pengawasan oleh pihak Dewan pengawas Syariah (DPS), maka dapat menimbulkan pertanyaan terhadap kredibilitas institusi keuangan syariah.(Tsabit, 2024) Oleh karenanya diperlukan prinsip dimana hak untuk mendapatkan keuntungan dari sewa harus dibarengi dengan kesiapan penanggungan risiko kerugian asset.

C). Implikasi Penyimpangan Praktik terhadap Keabsahan Akad Ijarah

Seperti yang dijelaskan sebelumnya, akad ijarah adalah akad sewa-menyewa yang menempatkan kemanfaatan sebagai objek transaksi. Letak keabsahan dari akad ini bergantung pada kepatuhan terhadap rukun dan syarat yang sudah ditetapkan secara syariah.(Nasiruddin, n.d.) Namun, dalam realitas praktik ekonomi kontemporer masih sering terjadi penyimpangan yang berimplikasi langsung pada status hukum akad tersebut. Pelanggaran yang sering terjadi dan umum adalah ketidakjelasan manfaat dari objek yang disewakan dan besaran ujrah,(Fidianingsih et al., 2025) implikasi yang dihasilkan dapat menyebabkan akad menjadi fasid/rusak. Hal ini didukung dengan Fatwa DSN-MUI/No.09/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan bahwa objek ijarah haruslah berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan diketahui spesifikasinya untuk menghindari terjadinya sengketa.(DSN-MUI, 2000) Penyimpangan ini dapat menyebabkan akad batal secara hukum terlebih jika disertai unsur gharar yang bersifat substansial.

Bentuk implikasi lain seperti saat akad ijarah dilangsungkan dan terjadi pengalihan risiko beserta pemeliharaan asset. Secara normatif, kewajiban pemeliharaan asset ini

bersifat structural yang merupakan tanggung jawab dari pemilik asset/objek sewa, sedangkan pemeliharaan rutin akan dibebankan kepada penyewa.(Jannati, 2022) Namun, nyatanya sering ditemukan praktik yang membebankan seluruh biaya kerusakan kepada penyewa. Selain itu, penyalahgunaan objek sewa oleh penyewa juga dapat berimplikasi pada penyimpangan keabsahan akad ijarah. Dalam hukum Islam, penyewa berkewajiban memanfaatkan objek sewa sesuai dengan kesepakatan dengan pemilik asset atau sesuai dengan'*urf* (kebiasaan) yang berlaku.(Fizri et al., 2023) Jika ditemukan penyimpangan dalam bentuk ini, maka pemilik asset memiliki hak *khiyar*(Almuni & Mustofa, 2024) untuk membatalkan akad secara sepihak dan meminta ganti rugi kepada penyewa sebagai bentuk *ta'widh* (ganti rugi).

Dengan demikian, penyimpangan praktik ijarah tidak hanya berimplikasi pada etika bisnis tetapi juga berimplikasi pada keabsahan akad yang serius. Ketidaksesuaian teori fiqih dengan praktik lapangan berpotensi menimbulkan sengketa, menghilangkan tujuan *Maqashid Syariah,* dan merusak prinsip keadilan. Oleh karenanya, diperlukan pemahaman ilmu fiqih secara komprehensif dan hukum positif terkait penerapan akad ijarah oleh pihak penyewa dan yang menyewakan asset. Hal ini diharapkan agar penerapan akad ijarah dapat berjalan secara sah, adil, dan konsisten, sehingga mampu mewujudkan kemaslahatan bagi para pihak dan meminimalisir terjadinya sengketa dalam praktik sewa-menyewa.

D). Disharmonisasi Fiqih Muamalah dan Hukum Positif dalam Praktik Akad Ijarah

Dalam konteks negara, ijarah tidak hanya focus pada ketentuan hukum fiqih, tetapi juga masuk kedalam salah satu kerangka hukum positif yang terdiri dari hubungan perdata, pidana, perlindungan konsumen, kepastian hukum, dan lain sebagainya.(Ainun et al., 2023) Oleh karenanya, dibutuhkan harmonisasi antara fiqih muamalah dan hukum positif untuk mencegah pelanggaran terkait praktik akad ijarah di masyarakat. Harmonisasi yang dicapai diharapkan dapat menjadi kebutuhan mendasar dalam berjalannya praktik ijarah yang sah, adil, dan aplikatif.

Secara substantif, fiqih muamalah dan hukum positif memiliki keterkaitan yang kuat dalam akad ijarah, terutama pada prinsip kejelasan objek akad, kesepakatan para pihak, dan larangan akan kerugian sepihak. Dalam hukum positif, akad ijarah berakar dari Al-Qur'an(Fizri et al., 2023) yang kemudian disusun kedalam Fatwa DSN-MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000(DSN-MUI, 2000) yang membahas tentang rukun, syarat, dan segala kewajiban para pihak yang berakad. Tidak hanya itu, ijarah juga dibahas dalam KUH Perdata dalam Pasal 1548(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie), 1874) tentang perjanjian/persetujuan, hak penyewa untuk memperoleh kenikmatan barang, batas waktu, dan pembayaran harga sewa. Selain itu, ijarah juga dibahas dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008(Undang-*Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, 2008) tentang Perbankan Syariah yang digunakan sebagai landasan hukum tata kelola bank Syariah Indonesia, yang mencakup mudharabah, musyarakah, ijarah, serta fungsi *Baitul Maal.* Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)(Agung, 2011) juga membahas berbagai aspek kegiatan ekonomi syariah termasuk akad ijarah yang memiliki dasar hukum dari QS. At-Thalaq: 6 tentang definisi, rukun dan ketentuan, jenis-jenis ijarah.

Dalam konteks fiqih muamalah, tentu dijelaskan secara menyeluruh akad ijarah dan praktiknya dalam kehidupan. Jika dipahami secara mendalam, prinsip ini sudah sejalan dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, terlebih lagi dengan adanya Pasal 1320 Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie), 1874) yang membahas mengenai kecakapan hukum para pihak, objek tertentu, dan sebab sah, yang jika salah satu tidak terpenuhi akan menyebabkan perjanjian tersebut dianggap batal atau dapat dibatalkan.

Sehingga, jika diperhatikan akad ijarah telah menegaskan kesesuaian prinsip syariah sekaligus peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun, disharmonisasi antara fiqih muamalah dan hukum positif kerap terjadi pada praktik hukum positif. Seperti praktik yang terjadi pada Rental IMG di Banda Aceh yang dianggap mengandung unsur gharar karena penyewa tetap dikenakan biaya tambahan ketika kendaraan mengalami kerusakan, padahal sebelumnya penyewa telah membayar premi di awal akad. Praktik tersebut dinilai tidak sejalan dengan akad ijarah dalam fiqih muamalah, karena risiko barang seharusnya berada pada pemilik selama tidak ada unsur kelalaian atau kesengajaan dari penyewa yang bahkan telah membayarkan biaya tambahan untuk kerusakannya di awal akad. Bahkan saat ditelusuri lebih lanjut, pembebanan risiko secara menyeluruh juga dibebankan kepada penyewa, yang mana hal ini menyimpang dari prinsip akad ijarah dalam fiqih muamalah. Maka, meskipun akad sewa yang diterapkan Rental IMG ini secara formal dan diakui dalam hukum positif, namun secara syar'i akad tersebut dinilai cacat karena tidak mencerminkan keadilan dan keseimbangan akad ijarah.(Muttaqin, 2020)

Praktik lain yang menunjukkan bentuk disharmonisasi fiqih muamalah dan hukum positif pada akad ijarah adalah sewa-menyewa kos Wisma Putri Sukarame di Bandar Lampung. Pada saat observasi, ditemukan bahwa kerusakan fasilitas seperti pompa air, lampu rusak akibat petir, dan keran air mati bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa. Namun, pemberi sewa sepenuhnya membebankan biaya kerusakan fasilitas kepada penyewa, padahal menurut fiqih muamalah praktik tersebut tidak sah karena melanggar prinsip keadilan, khususnya tanggung jawab pemeliharaan objek sewa yang tetap berada di pihak pemberi sewa.(Agustin et al., 2024) Dari perspektif hukum positif dalam KUH Perdata Pasal 1551,(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie), 1874) menjelaskan kewajiban pemeliharaan dan perbaikan objek sewa berada di tangan pemberi sewa selama masa perjanjian, kecuali untuk kerusakan ringan. Maka, praktik ini sangat menunjukkan adanya disharmonisasi antara hukum positif dan fiqih muamalah dalam akad ijarah yang sama-sama melarang adanya pengalihan risiko secara sepihak kepada penyewa.

E). Sinkronisasi Hukum Positif dan Fiqih Muamalah dalam Praktik Akad Ijarah

Permasalahan yang disebabkan disharmonisasi hukum fiqih muamalah dan hukum positif rentan memunculkan sengketa hukum yang berisiko pada ketidakpastian hukum dan pembatalan akad. Maka, sebagai solusi perlu adanya sinkronisasi antara kedua sistem hukum tersebut di Indonesia sebagai jalan keluar normatif dan syar'i. Solusi yang dapat ditawarkaan berupa penyusunan standar klausul akad yang simultan mengadopsi prinsip fiqih muamalah dan hukum positif Indonesia, karena disharmonisasi sering terjadi pada aspek penentuan ganti rugi dan pembagian beban pemeliharaan objek sewa. Sering ditemukan dalam hukum positif bahwa pemeliharaan objek sewa bersifat opsional yang bergantung pada perjanjian, padahal dalam fiqih muamalah telah ditentukan pembagian yang syar'i terhadap pemeliharaan struktural berkewajiban (pemilik objek sewa) dan pemeliharaan rutin (penyewa).(Hakiki et al., 2025) Begitu juga dari aspek ganti rugi, dengan merujuk pada Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004(MUI, 2004) yang menjelaskan aturan *Ta'widh* dan *Ta'zir* dari fiqih muamalah dapat menghindarkan ketidakjelasan kelebihan biaya ganti rugi oleh penyewa saat terjadinya wanprestasi.

Usaha lain yang dapat dilakukan untuk mensikronkan fiqih muamalah dan hukum positif dalam akad ijarah adalah dengan membatasi asas kebebasan berkontrak *(Pacta Sunt Servanda).* Asas kebebasan berkontrak ini bersumber dari Pasal 1338 KUH Perdata yang seringkali disalahpahami sebagai kebebasan mutlak tanpa batas,(Jatmiko, 2025) hal ini sering kali dimanfaatkan oleh lembaga keuangan yang tidak bertanggung jawab dengan memasukkan klausul-klausul yang menguntungkan mereka sendiri. Seperti

membebankan seluruh biaya pemeliharaan kepada penyewa dengan memanfaatkan posisi mereka sebagai pemilik tawar yang lebih kuat. Disinilah sinkronisasi berperan sebagai pembatas legal yang merujuk pada prinsip syariah yang tertuang dalam Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).(Agung, 2011) Dengan menekankan klausul pemeliharaan struktural yang dibebankan kepada pemilik objek sewa, hukum ini telah melakukan pembatasan terhadap kebebasan individu demi menjaga keadilan yang substantif.

Dari tawaran solusi diatas, kita dapat melihat upaya pencapaian keadilan substantif yang tidak hanya dilihat dari kesepakatan formal diatas kertas, tetapi juga memperhatikan hak dan keseimbangan praktiknya di lapangan. Namun, upaya sinkronisasi regulasi tersebut tidak akan berhasil tanpa adanya dukungan dari edukasi dan literasi akad ijarah pada masyarakat. Edukasi dan literasi akad ijarah perlu ditekankan di masyarakat sebagai instrumen penting agar masyarakat tidak terjebak dalam praktik ribawi yang berlanjut.(Desviana & Firdaus, 2024) Melalui pemahaman terhadap Fatwa-Fatwa DSN-MUI, KUH Perdata, dan fiqih muamalah dapat membantu masyarakat mempraktikkan akad ijarah yang sah secara hukum dan syar'i. Sehingga, sinergi antara standar klausul yang tersinkronisasi, pembatasan asas kebebasan berkontrak yang adil, serta masyarakat yang teredukasi akan menciptakan ekosistem ekonomi yang sesuai dengan syariat Islam, aman, dan terhindar dari potensi sengketa hukum di masa yang akan datang.

KESIMPULAN

Dalam menjalankan praktik ijarah diperlukan keabsahan akad, keadilan, dan kepastian hukum yang dapat menjamin transaksi sewa-menyewa yang terhindar dari unsur gharar dan ribawi. Penelitian ini menunjukkan bahwa ketidaksinkronan antara teori normatif dan praktik lapangan sering memicu sengketa hukum yang menyebabkan pembatalan akad dan penyimpangan substansial, seperti ketidakjelasan manfaat dan ujrah, pengalihan risiko sepihak, dan pembebanan tanggung jawab pemeliharaan yang tidak proporsional. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa secara normatif fiqih muamalah dan hukum positif Indonesia pada dasarnya telah mengatur akad ijarah terkait prinsip kejelasan objek akad, keseimbangan hak, dan kewajiban para pihak yang kuat. Namun, disharmonisasi kerap terjadi di masyarakat yang mengakibatkan implementasi akad ijarah tidak berjalan sebagaimana mestinya, begitu juga kurangnya edukasi dan literasi masyarakat yang memperburuk praktik akad ini.

Oleh karena itu, sinkronisasi fiqih muamalah dan hukum positif dalam praktik akad ijarah menjadi kebutuhan utama untuk mencegah terjadinya sengketa dan penyimpangan hukum. Selain itu, dibutuhkan juga peran pemerintah dalam meningkatkan edukasi dan literasi terkait praktik akad ijarah untuk pencapaian keadilan dan kemaslahatan, agar praktik yang berjalan sesuai dengan keabsahan akad, sah, adil, dan berkelanjutan dalam sistem ekonomi syariah Indonesia.

REFERENSI

Agung, M. (2011). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

Agustin, D., Wiyos, Y., Masykuroh, R., & Vinanda, O. R. (2024). Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah dan Hukum Positif terhadap Kerusakan dalam Sewa-Menyewa Kost (Studi di Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung). *Al Itmamy: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, *6*(2), 18–32.

Ainun, I. M., Khaerul, A., & Fadli, S. M. D. (2023). Studi Perbandingan Hukum Ijarah dalam Perspektif Fikih Muamalah dan Hukum Positif. *Al-Qiblah: Jurnal Studi Islam Dan Bahasa Arab*, *2*(3), 234–253. https://doi.org/10.36701/qiblah.v2i3.988

Alfan, M., & Ali, R. (2025). Implementasi Akad Ijarah pada Usaha Rental Mobil Pariwisata yang Berkeadilan Perspektif Ekonomi Islam. *Indonesia Economic Journal*, *1*(2), 1821–

1828.
Almuni, M. M., & Mustofa. (2024). Landasan Teoretis dan Filosofis Mazhab Syafii pada Penjualan Jasa dan Ijarah dalam Sistem Ekonomi Syariah. *At-Tasyri' Jurnal Ilmiah Prodi Muamalah*, *16*(2), 186–196.
Ananda, M., Sargini, & Jauharuddin. (2025). Telaah Hukum Sewa Rumah Kontrakan dalam Perspektif Islam: Studi Konseptual Akad Ijarah dan Implikasinya. *JIEL Journal of Islamic Economic and Law*, *2*(2), 69–75.
Arl, N. M., & Baidhowi. (2025). Legalitas Akad Hybrid dalam Fintech Syariah : Studi Kasus Pembiayaan Murabahah-Ijarah dan Tantangan Hukum dalam Penyelesaiannya. *Jurnal Akademik Ekonomi Dan Manajemen*, *2*(2), 282–292.
Ayu, D., Sukmaningrum, S., Yazid, M., Islam, U., Sunan, N., & Surabaya, A. (2022). Analisis Akad Ijarah dalam Praktik Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan di Indonesia. *Al-Fiddhoh*, *3*(September), 81–97.
Desviana, A., & Firdaus, R. (2024). Peningkatan Pemahaman Masyarakat Melalui Edukasi Akad Dalam Kehidupan Sehari-hari. *JICN: Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara*, *5*(November), 8883–8893.
DSN-MUI. (2000). *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah*.
Fidianingsih, F., Aulia, F., & Humam, N. M. (2025). Analisis Hadis-Hadis Haqiqi dan Majazi dalam Menjelaskan Konsep Ujrah pada Akad Ijarah. *Sighat: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, *3*(2), 11–22.
Fitriani, D. (2022). Ijarah dalam Sistem Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law)*, *1*(1), 37–52.
Fizri, A. R., Rifaldy, Rezi, A., Shafa, S. C., Azizah, N., Melda, W., Ilham, F., Ayu, P. F., Rizki, P., Suhaila, T., Irwanda, Fitri, O., Latifur, R., Irvan, S., Ihsanul, A., Abdilla, R. N., M, D., Dika, P., Jihan, R., … Nur, A. (2023). *Praktek Muamalah Dalam Kehidupan Sehari-Hari Berdasarkan Hukum Islam* (B. H (ed.); 1st ed.). Ruang Karya.
Hakiki, I., Dwi, M. A., Sitompul, N., Harahap, H., & Hidayat, F. T. (2025). Analisis Hukum Ijarah dalam Transaksi Sewa Menyewa Tinjauan Fiqih Muamalah. *Jejak Digital Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, *1*(4), 748–758.
Hani, S., Uron, H. R., Dua, E. G., Marianus, Y., Kristiani, M. S., Rabiatun, A., Ahmad, S., Fransiska, M. M. A., Jaya, P. S. H., Nuryati, S., Titik, M., & Ode, A. A. P. (2023). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (B. Syaiful, Z. E. Putri, & Nathanael (eds.)). CV. MEDIA SAINS INDONESIA.
Ilmiah, J., Seftiani, F. H., Widi, H. L., Azharah, S. L., Alfin, A., Islam, B., Islam, U., Sjech, N., & Djambek, M. D. (2025). Kesesuaian Konsep Akad Fiqh Muamalah dengan Produk Keuangan Syariah Kontemporer : Kajian Normatif atas Fatwa dan Regulasi. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan*, *4*(September), 206–220.
Jaih, M., & Hasanudin. (n.d.). *Fikih Mu'amalah Maliyyah*.
Jannati, A. F. M. (2022). Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah. *Ecopreneur : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, *3*(2), 117–128.
Jatmiko, E. H. (2025). Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Bisnis di Indonesia. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial Dan Humaniora*, *2*(3), 91–99.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie). (1874).
Mohammad, A. (2021). Sistem Penggajian Berorientasi Prinsip Ijarah. *Justisia Ekonomika Jurnal Magister Hukum Ekonomi Syariah*, *5*(2), 241–255.
MUI, D. S. N. (2004). *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh)* (Issue 43).
Muttaqin, M. T. (2020). Risk Coverage in IMG Rental Banda Aceh Between the Rental Car and the Renter in the Perspective of Ijarah Bi Al-Manfa'ah Contract. *JURISTA*, *4*(2),

17–55.
Nasiruddin, A.-A. M. (n.d.). *Sayyid Sabiq (Fikih Sunnah)* (5th ed.).
Okta, P. R., Kurniawan, Siti, F., Sri, K., & Hasna, D. (2025). Contractual Justice in Traditional Market Leasing : An Ijārah - Based Analysis at Pasar Kalangan. *APLIKATIF Journal of Research Trends in Social Sciences and Humanities*, *4*(3), 353–365.
Saleem, S., & Mansor, F. (2020). Exploring Compliance of AAOIFI Shariah Standard on Ijarah Financing: Analysis on the Practices of Islamic Banks in Malaysia. *Journal of Risk and Financial Management*, *13*(2), 1–13. https://doi.org/10.3390/jrfm13020029
Sari, I. P., Anggraini, R., & Hendra, J. (2024). Mekanisme Ijarah dalam Perspektif Syariah : Kejelasan , Keadilan , dan Implikasi Hukum. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, *8*(3), 41185–41190.
Suhar, Ahmad, S., & M., S. (2023). Analisis Penerapan Akad Ijarah dalam Transaksi Lahan Perkebunan (Studi Kasus Desa Sungai Jambat Kec . Sadu, Kab. Tanjung Jabung Timur). *Margin: Journal of Islamic Banking*, *3*(2), 108–117.
Tsabit, K. M. A. (2024). *Analisis Implementasi Tugas Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam Mengawasi Kegiatan Ekonomi di Lembaga Keuangan Syari'ah*. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Vol. 1998). (2008).
Zahira, S. R. (2025). Ijarah dan Penyimpangan Akad : Studi Kasus Rental Mobil Jombang. *Ilmu Ekonomi Dan Keuangan Islam FPEB UPI*, 1–14.
Zuhaili, W. (1985). *Fiqih Al-Islami Wa Adillatuhu*. Daar El-Fikr.
Zuhaili, W. (2002). *Muamalat al-Maaliyah al-Mu'ashirah* (pp. 1–639). Daar El-Fikr Muashiroh.