

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP NASABAH DALAM KONTRAK IJARAH:
STUDI KASUS BANK SYARIAH INDONESIA KCP GOWA**Amanda Yulia Mawar Dani¹, Aliah Reski Yanti², Raodatul Jannah³, Ulfa⁴,
Kamaruddin Arsyad⁵

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Aymd19072005@gmail.com¹. Reskiyan004@gmail.com². Raodatul13@gmail.com³.
Ulfaw385@gmail.com⁴. Dr.kamaruddin46@gmail.com⁵.**Abstrak**

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis perlindungan hukum bagi konsumen dalam akad ijarah Bank Syariah KCP Gowa, dengan memberikan perhatian khusus pada tiga bidang utama: (1) kepatuhan akad terhadap hukum Islam dan peraturan perbankan, (2) keseimbangan hak dan tanggung jawab di antara para pihak, dan tanggung jawab di antara para pihak, dan (3) efektivitas prosedur penyelesaian sengketa. Metodologi penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus, dengan data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan konsumen dan pejabat di Bank Syariah KCP Gowa, analisis dokumen kontrak, dan telaah literatur hukum dan fatwa Islam. Hasil penelitian, meskipun Bank Syariah KCP Gowa telah mematuhi standar peraturan, terhadap beberapa kekurangan dalam penerapan perlindungan konsumen, khususnya dalam hal transparansi klausul, asimetri informasi, dan akses nasabah terhadap mekanisme pengaduan. Temuan-temuan ini memberikan masukan yang berharga bagi pembuatan peraturan perlindungan konsumen dalam perbankan Islam dan memberikan saran-saran yang berguna untuk meningkatkan sistem tersebut.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, nasabah bank syariah, kontrak ijarah, hak konsumen, penyelesaian sengketa

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze legal protection for consumers in the ijarah contract of Bank Syariah KCP Gowa, by paying special attention to three main areas: (1) compliance of the contract with Islamic law and banking regulations, (2) balance of rights and responsibilities between the parties, and responsibilities between the parties, and (3) effectiveness of dispute resolution procedures. The research methodology uses a qualitative approach with a case study method, with data collected through in-depth interviews with consumers and officials at Bank Syariah KCP Gowa, analysis of contract documents, and review of Islamic law and fatwa literature. According to the researcher, although Bank Syariah KCP Gowa has complied with regulatory standards, there are several shortcomings in the implementation of consumer protection, especially in terms of clause transparency, information asymmetry, and customer access to complaint mechanisms. These findings provide valuable input for the creation of consumer protection regulations in Islamic banking and provide useful suggestions for improving the system.

Keywords : Legal protection, Islamic bank customers, ijarah contracts, consumer rights, dispute resolution.

Article history

Received: Juli 2025

Reviewed: Juli 2025

Published: Juli 2025

Plagiarism checker no 458

Doi : prefix doi :

10.8734/causa.v1i2.365

Copyright : author**Publish by : causa**

This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya penggunaan produk pembiayaan berdasarkan akad ijarah bertepatan dengan pesatnya pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia. Namun, pengalaman di dunia nyata menunjukkan bahwa posisi nasabah sebagai konsumen sering kali rentan ketika berhadapan dengan kontrak baku yang dibuat secara sepihak oleh bank. Melihat besarnya jumlah pembiayaan ijarah yang dikelolanya dan rumitnya permasalahan hukum yang dihadapi nasabahnya, Bank Syariah KCP GOWA menjadi studi kasus yang menarik sebagai pemain kunci di sektor perbankan syariah nasional. Di antara permasalahan utama yang mendasari studi ini adalah dalam negosiasi akad, terdapat ketidakseimbangan posisi tawar antara bank dan konsumen, minimnya pengetahuan konsumen tentang hak-haknya berdasarkan akad ijarah, kemungkinan terjadinya pelanggaran asas-asas hukum Islam dalam melaksanakan akad, Efektivitas langkah-langkah pengamanan yang berlaku saat ini Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjadi dasar hukum penelitian ini.¹

Undang-undang Perlindungan konsumen menjadi landasan hukum yang mengatur hak-hak konsumen, kewajiban pelaku usaha, serta upaya penegakan hukum dalam kasus menjadi pedoman utama dalam mengatur hubungan antar bank dan nasabah, serta menjamin perlindungan hukum yang memadai bagi nasabah selaku konsumen.

Penelitian ini akan membahas beberapa kesenjangan dalam literatur seperti yang ditunjukkan oleh tinjauan literatur, kurangnya penelitian khusus, penelitian sebelumnya tentang perlindungan konsumen perbankan syariah lebih luas dan tidak berkonsentrasi pada perjanjian ijarah di lembaga tertentu, tren regulasi terbaru, hingga saat ini belum ada penelitian yang mengkaji secara menyeluruh bagaimana Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen telah diimplementasikan dalam kasus Bank Syariah KCP GOWA, aspek kepatuhan syariah, kurangnya penelitian yang menghubungkan perlindungan hukum konsumen dengan prinsip-prinsip maqashid syariah dalam perjanjian sewa, mekanisme penyelesaian sengketa, keterbatasan penelitian tentang efektivitas mediasi Islam dalam menyelesaikan konflik ijarah di tingkat perbankan.

Undang-undang diperlukan untuk perlindungan, tidak hanya bagi nasabah bank konvensional, tetapi juga bagi setiap lembaga keuangan, bahkan bagi nasabah bank syariah. Belum lagi perbankan syariah masih merupakan konsep yang relatif baru di Indonesia. Hal ini membuat sangat mungkin timbul berbagai masalah dalam prosedur yang pada akhirnya merugikan kepentingan nasabah, yang merupakan konsumen utama bank syariah. Oleh karena itu, perlindungan hukum inilah yang akan melindungi Anda, yang mendukung bank sekaligus melindungi nasabah dari potensi kerugian yang Anda alami sendiri demi menjaga kepercayaan masyarakat. Dengan mengatur tanggung jawab bank dalam pengelolaan nasabah, regulasi dapat memastikan bahwa bank bertindak secara prudent dan tanggung jawab. Regulasi yang jelas memberikan kepastian hukum bagi nasabah terkait hak dan kewajiban mereka.²

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang mendalam tentang perlindungan hukum bagi nasabah bank selaku konsumen dalam kerangka Undang-undang Perlindungan Konsumen, serta menjadi landasan bagi upaya-upaya untuk meningkatkan perlindungan hukum tersebut dalam praktik perbankan di Indonesia.

¹ *UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA, Menimbang.*

² Rafela Ashyla Zahra, Luthfi Abdurrahman, and Asmak Ui Husnroh, 'Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Bank Selaku Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen', *Indonesian Journal of Law and Justice*, 1.4 (2024), p. 9, doi:10.47134/ijlj.v1i4.2376.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, permasalahan yang muncul dalam konteks perlindungan hukum nasabah dalam kontrak ijarah di Bank Syariah KCP Gowa dapat dirumuskan sebagai berikut: Dalam menjalankan operasionalnya, Bank Syariah KCP Gowa menawarkan produk pembiayaan berbasis akad ijarah yang memberikan manfaat bagi nasabahnya. Namun, dalam prakteknya, nasabah mungkin menghadapi risiko yang memerlukan perlindungan hukum yang memadai. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis mendalam tentang bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi nasabah dalam kontrak ijarah di Bank Syariah KCP Gowa, apa saja kendala yang dihadapi dalam implementasi perlindungan hukum nasabah, serta bagaimana efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa ijarah yang tersedia bagi nasabah. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut dan memberikan gambaran yang lebih jelas tentang perlindungan hukum nasabah dalam kontrak ijarah di Bank Syariah KCP Gowa.

Kerangka Teori

Menurut Ahmad Azhar Daud dalam wakaf, *al-ijarah syirkah* mengemukakan, *ijarah* berarti balasan atau timbangan yang diberikan sebagai upah atas pekerjaan. Secara istilah ijarah berarti suatu perjanjian tentang pemakaian atau pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia. Misalnya menyewakan rumah untuk tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan.

Menurut Gufron A. Mas'adi dalam bukunya *Fiqh muamalah kontekstual* mengemukakan, ijarah secara berarti upah dan sewa jasa atau imbalan. Sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjualbelikan suatu harta benda. Menurut Helmi Karim, ijarah secara berarti upah atau ganti atau imbalan, karena itu lafadz ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas kemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karena melakukan aktifitas. Dalam arti luas, ijarah bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu, hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual 'ain dari suatu benda itu sendiri.³

Ada perbedaan terjemahan kata ijarah dari arab ke Indonesia, antara sewa dan upah juga ada perbedaan makna operasional. Sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti karyawan yang berkerja di pabrik di bayar gajinya (upahnya.) satu kali dalam dua minggu, atau sekali dalam sebulan, dalam arab upah dan sewa disebut ijarah. Dalam konteks substansi pembahasan ini yang dimaksud dengan ijarah adalah upah. Definisi upah menurut Undang-undang No 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan tercantum pada Pasal 1 ayat 30 yang berbunyi: "Upah adalah hak pekerja/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja atau buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan/atau jasa yang telah atau akan dilakukan".⁴

Menurut Dewan Peneliti Perubahan Nasional, upah adalah suatu penerimaan sebagai imbalan dari pemberi kepada penerima kerja untuk suatu pekerjaan atau jasa yang telah dan akan di lakukan, berfungsi sebagai jaminan kelangsungan hidup layak bagi kemanusiaan dan produksi, dinyatakan atau dinilai dalam bentuk uang yang ditetapkan menurut suatu

³ Usman Armaludin and others, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perlindungan Hak Nasabah Dalam Asuransi Syariah*, *Jurnal Kajian Islam*, 2024, 1.

⁴ Henry Kristian Siburian, *TINJAUAN PENGUPAHAN DALAM HUKUM KETENAGAKERJAAN REPOBLIK INDONESIA INDONESIA*, *Journal Evidence Of Law*, 11 <<https://jurnal.erapublikasi.id/index.php/JEL>>.

persetujuan, undang-undang dan peraturan yang di bayarkan atas suatu perjanjian kerja antara pemberi dan penerima.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus (*Case Study*). Pendekatan ini dipilih untuk mendapatkan pemahaman mendalam mengenai perlindungan hukum terhadap nasabah dalam kontrak ijarah di Bank Syariah KCP GOWA. Penelitian ini juga menggunakan metode kualitatif deskriptif, dimana data yang dikumpulkan berupa kata-kata untuk dianalisis secara sistematis agar lebih mudah dipahami dan disimpulkan. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami subjek penelitian, seperti perilaku, persepsi, dan tindakan secara menyeluruh. Analisis yang digunakan dalam bentuk deskripsi melalui kata-kata dan bahasa pada konteks tertentu yang alami dengan memanfaatkan berbagai metode yang sesuai dengan pendekatan yang dilakukan seperti *literatur review* dari berbagai jurnal ataupun artikel yang selaras dengan penelitian ini.

Adapun sumber data dari penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari beberapa contoh jurnal dan artikel serta informasi dari web-web terkait yang membahas kontrak ijarah dalam artikel penelitian yang kami temukan. Data-data yang terkumpul kemudian akan dianalisis melalui tahap reduksi data (meringkas dan memfokuskan data pada satu objek) serta penarikan kesimpulan berdasarkan hasil pembahasan yang ditemukan. Analisis tematik juga akan diterapkan untuk mengidentifikasi pola dan tema kunci dari data kualitatif yang diperoleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Ijarah menurut Literatur dan Para Ulama

Secara etimologis ijarah berarti upah yang kamu berikan dalam satu pekerjaan. Adapun secara terminologi adalah transaksi atas satu manfaat yang mubah yang berupa barang tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.⁵

Para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan ijarah antara lain Syekh al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab Fath AlWahab, mendefinisikan “ijarah adalah memilik atau mengambil manfaat suatu barang dengan mengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.”⁶

Sayyid Sabiq, dalam fiqhu-sunnah mendefinisikan ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Menurut Imam Syafi’i, ijarah adalah “Akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti sesuatu kebolehan dengan pengganti tertentu.” Menurut Hasbi Ash-Shiddiqy, ijarah ialah “Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat”.

Berdasarkan definisi-definisi ijarah tersebut, dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan. Jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah. Sewa-menyewa adalah menjual manfaat dan upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan. Pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad sewa-menyewa terdiri dari sewa murni dan sewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan atau dikenal dengan ijarah muntahiya bit tamlik. Ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara sewa menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen

⁵ Ath- Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam 4 Madzab* (Yogyakarta: Wadarulwathan Lin-Nasyr, Riyadh, KSA, 2024), 311

⁶ Abi Yahya Zakaria, *Fath al-Wahab, Maktabah wa Maktabah* (Semarang: Toha Putra, t.t.), 246

untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa ijarah.⁷

2. Rukun dan Syarat Ijarah

Secara yuridis agar perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Syafi'i dan Imam Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (baligh). Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk.⁹ Adapun syarat-syarat Ijarah yaitu:⁸

- a. Para pihak yang berakad harus rela melakukan akat tersebut, tanpa merasa adanya paksaan dari pihak lain. Maka, apabila seseorang dipaksa untuk melakukan akad, dianggap tidak sah.
- b. Kedua belah pihak harus mengetahui secara jelas tentang manfaat yang diakadkan guna menghindari pertentangan atau salah paham, dengan cara melihat benda yang akan disewakan atau jasa yang akan dikerjakan, serta mengetahui masa mengerjakannya.

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.
- b. Obyek yang diperjanjikan harus jelas dan obyek tersebut milik orang yang menyewakan.
- c. Obyek sewa menyewa tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya (kegunaan)
- d. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan.
- e. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama (barang tersebut halal).
- f. Harus ada kejelasan mengenai berapa lama barang tersebut disewakan dan berapa harga sewa atas barang tersebut.

3. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Nasabah dalam Kontrak Ijarah

Perlindungan hukum terhadap nasabah dalam kontrak ijarah di Bank Syariah KCP Gowa didasarkan pada kerangka hukum nasional dan prinsip-prinsip syariah. Landasan hukumnya mengacu pada:

1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Dalam Pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999, disebutkan bahwa konsumen berhak:

- a) Mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa.
- b) Memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c) Mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d) Didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e) Mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa.
- f) Mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam konteks perbankan syariah, nasabah adalah konsumen jasa keuangan. Maka bank sebagai pelaku usaha wajib memberikan informasi yang transparan mengenai isi akad ijarah,

⁷ Sohari Sahrani dan Rufah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2021), 168.

⁸ Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah: Kritik atas Fatwa Produk Perbankan Syariah* (Bogor: Al-Azhar Press, 2012), 83.

menjamin keamanan transaksi, memberikan akses pengaduan, dan bertanggung jawab atas kerugian yang mungkin dialami nasabah akibat pelanggaran kontrak atau kelalaian bank.

1. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-undang ini merupakan dasar hukum yang mengatur sistem perbankan syariah di Indonesia. Tujuan utamanya adalah untuk menciptakan sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yakni menjauhkan dari riba, gharar (ketidakjelasan), dan maisir (spekulasi). Prinsip-Prinsip dalam UU ini:

- a) Pasal 2 menegaskan bahwa kegiatan usaha perbankan syariah harus berdasarkan prinsip syariah, yakni prinsip hukum Islam dalam kegiatan keuangan dan ekonomi.
- b) Pasal 4 menyebutkan bahwa kegiatan usaha bank syariah meliputi penghimpunan dana dan penyaluran dana berdasarkan akad-akad syariah, salah satunya adalah akad ijarah (sewa menyewa).
- c) Pasal 54-56 membahas penyelesaian sengketa, yang mengutamakan musyawarah, kemudian dapat melalui lembaga arbitrase syariah seperti BASYARNAS, atau melalui pengadilan agama.

Undang-Undang ini memastikan bahwa bank tidak hanya mematuhi hukum positif Indonesia, tetapi juga prinsip-prinsip Islam. Perlindungan nasabah dilakukan dengan memastikan bahwa akad seperti ijarah tidak mengandung unsur yang bertentangan dengan syariat. Selain itu, UU ini mengatur bahwa produk dan layanan bank syariah harus adil, transparan, dan tidak merugikan salah satu pihak, yang sejalan dengan maqashid syariah (tujuan hukum Islam) untuk menjaga jiwa, harta, dan keadilan.

2. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah

Fatwa ini dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai pedoman praktik pembiayaan ijarah yang sesuai dengan syariah Islam. Ijarah dalam fatwa ini didefinisikan sebagai akad sewa-menyewa atas suatu manfaat barang atau jasa dengan pembayaran tertentu dan sesuai kesepakatan. Isi Pokok Fatwa:

- a. Rukun dan Syarat Akad Ijarah:
 - a) Sighat: Ijab dan qabul yang menunjukkan persetujuan kedua belah pihak.
 - b) Pihak yang berakad: Penyewa (nasabah) dan yang menyewakan (bank).
 - c) Objek ijarah: Manfaat dari barang atau jasa, bukan barangnya secara fisik ('ain).
- b. Ketentuan Objek Ijarah:
 - a) Objek harus jelas manfaatnya, halal penggunaannya, dan dapat diserahkan.
 - b) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan secara rinci (durasi, lokasi, bentuk penggunaan).
 - c) Sewa/upah dibayarkan sesuai kesepakatan dan sifatnya tetap atau fleksibel.
- c. Hak dan Kewajiban Masing-Masing Pihak:
 - a) Bank (penyedia barang/jasa): Menyediakan barang sesuai spesifikasi, menanggung biaya perawatan besar (heavy maintenance) dan memberi jaminan atas kualitas dan fungsionalitas barang selama masa sewa.
 - b) Nasabah (penyewa): Membayar sewa secara tepat waktu, menjaga barang agar tidak rusak, dan tidak bertanggung jawab atas kerusakan di luar kelalaiannya.

3. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagaimana kita ketahui, bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan.

Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asalkan benda yang menjadi obyek sewa menyewa tetap ada. Kedudukan salah satu pihak yang

meninggal akan digantikan oleh ahli warisnya. Berikut ini hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa:⁹

- a) Terjadinya kerusakan terhadap barang yang disewakan akibat kelalaian pihak penyewa.
- b) Barang yang disewakan musnah. Misalnya yang menjadi obyek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.
- c) Rusaknya barang yang diupahkan.
- d) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.
- e) Adanya uzur, adapun yang dimaksud dengan uzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagai mestinya.

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa menimbulkan kewajiban bagi para pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:¹⁰

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
- b. Apabila obyek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong.
- c. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

KESIMPULAN

Ijarah adalah akad muamalah dalam Islam yang berarti pemberian imbalan atas suatu jasa atau manfaat dari suatu benda. Dalam perbankan syariah, akad ijarah digunakan dalam dua bentuk utama, yaitu sewa murni dan ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT). Praktik ijarah diatur melalui Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 yang menetapkan rukun dan syarat sah akad, objek akad, hak dan kewajiban para pihak, serta prinsip keadilan dan transparansi.

Perlindungan hukum terhadap nasabah ijarah ditegaskan dalam beberapa peraturan nasional, seperti Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Rukun sahnya ijarah mencakup adanya ijab-qabul, pihak-pihak yang berakad, dan objek akad yang manfaatnya jelas serta halal. Akad ijarah dapat dibatalkan dengan syarat-syarat tertentu jika terjadi kerusakan objek sewa atau uzur, dan kewajiban penyewa untuk mengembalikan barang tetap berlaku sesuai jenis objek yang disewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Analisis Yuridis And Others, 'Media Hukum Indonesia (MHI) Published By Yayasan Daarul Huda Krueng Mane', 2.4 (2024), P. 663.
- Arfian Oktafianto And Nynda Fatmawati, PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP NASABAH DALAM PELAKSANAAN MERGER 3 (TIGA) BANK SYARIAH LEGAL PROTECTION FOR CUSTOMERS IN THE IMPLEMENTATION OF MERGER OF 3 (THREE) SHARIA BANKS.
- Dyah Ayu, Sekar Sukmaningrum, And Muhammad Yazid, 'ANALISIS AKAD IJARAH DALAM PRAKTIK PRODUK PEMBIAYAAN LEMBAGA KEUANGAN DI INDONESIA'.
- Diky Faqih Maulana, 'Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah', 6 (2021).

⁹ Chairuman Pasaribu & Suwardi K. Lubis, Hukum Perjanjian dalam Islam, (cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2024). hlm. 57

¹⁰ Abdul Ghofur Anshori, Payung Hukum Perbankan Syariah. (cet. 1. Yogyakarta: UII Press, 2020), hlm. 101

- Usman Armaludin And Others, Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perlindungan Hak Nasabah Dalam Asuransi Syariah, *Jurnal Kajian Islam*, 2024, 1.
- Dyah Ayu, Sekar Sukmaningrum, And Muhammad Yazid, 'ANALISIS AKAD IJARAH DALAM PRAKTIK PRODUK PEMBIAYAAN LEMBAGA KEUANGAN DI INDONESIA'.
- Rifqi Wahyu Pratama And Others, 'ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKAD IJARAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) CABANG SERANG BERDASARKAN SAK SYARIAH', 2.2 (2024)
- Bahan Pembuatan Batu Bata, 'Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial Islam Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah Lahan'.
- Arfian Oktafianto And Nynda Fatmawati, PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP NASABAH DALAM PELAKSANAAN MERGER 3 (TIGA) BANK SYARIAH LEGAL PROTECTION FOR CUSTOMERS IN THE IMPLEMENTATION OF MERGER OF 3 (THREE) SHARIA BANKS.
- Rafela Ashyla Zahra, Luthfi Abdurrahman, And Asmak Ui Husnoh, 'Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Bank Selaku Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen', *Indonesian Journal Of Law And Justice*, 1.4 (2024), P. 9.
- Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah*. (Cet. 1. Yogyakarta: UII Press, 2020), Hlm. 101.
- Chairuman Pasaribu & Suwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2024). hlm. 57.
- Sohari Sahrani dan Rufah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2021), 168.
- Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah: Kritik atas Fatwa Produk Perbankan Syariah* (Bogor: Al-Azhar Press, 2012), 83.
- Ath- Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam 4 Madzab* (Yogyakarta: Wadarulwathan Lin-Nasyr, Riyadh, KSA, 2024), 311.
- Abi Yahya Zakaria, *Fath al-Wahab, Maktabah wa Maktabah* (Semarang: Toha Putra, t.t.), 246