

**FATWA DSN-MUI NO: 101/DSN-MUI/X/2016 TENTANG AKAD *AL-IJĀRAH*
AL-MAUŞŪFAH FĪ AL-ŻIMMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
DAN HUKUM POSITIF INDONESIA**



Oleh:

Aang Asari, S.H.I

NIM: 1620311005

TESIS

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
Diajukan kepada Program Studi Magister Hukum Islam
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Hukum Islam

YOGYAKARTA

2018



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-136/Un.02/DS/PP.00.9/04/2018

Tugas Akhir dengan judul : "FATWA DSN-MUI NO: 101/DSN-MUI/X/2016 TENTANG AKAD AL-IJARAH AL-MAUSUFAH FI AL-ZIMMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF INDONESIA".

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AANG ASARI, S.H.I
Nomor Induk Mahasiswa : 1620311005
Telah diujikan pada : Selasa, 24 April 2018
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Pengaji I

Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.
NIP. 19560217 198303 1 003

Pengaji II

Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.
NIP. 19701209 200312 1 002

Pengaji III

Dr. Ocktoberriansyah, M.Ag.
NIP. 19681020 199803 1 002



NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul:

FATWA DSN-MUI NO: 101/DSN-MUI/X/2016 TENTANG AKAD AL-IJĀRAH AL-MAUŞUFĀH FI AL-ŻIMMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF INDONESIA

Yang ditulis oleh :

Nama	:	Aang Asari, S.H.I.
NIM	:	1620311005
Prodi	:	Magister Hukum Islam
Konsentrasi	:	Hukum Bisnis Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Magister Hukum Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Hukum Islam.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 03 April 2018

Pembimbing

Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.
NIP. 195602171983031003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aang Asri, S.H.I.

NIM : 1620311005

Program Studi : Magister Hukum Islam

Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Yogyakarta, 02 April 2018

Saya yang menyatakan,



Aang Asari, S.H.I
Nim: 1620311005

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aang Asari, S.H.I.
NIM : 1620311005
Program Studi : Magister Hukum Islam
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan benar-benar bebas dari plagiasi. Jika di kemudian hari terbukti melakukuan plagiasi, maka saya siap ditindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 02 April 2018

Saya yang menyatakan,



Aang Asari, S.H.I.
NIM: 1620311005

ABSTRAK

Semakin berkembangnya perbankan syariah di Indonesia menjadikan produk-produk yang ada di perbankan syariah juga ikut berkembang pesat. Tidak hanya mempertahankan bentuk akad yang sudah ada sejak zaman Nabi, kini para cendikiawan serta praktisi yang bergelut diperbankan syariah juga mengembangkan berbagai macam model bentuk akad baru. berbagai model bentuk akad baru tersebut selain sebagai upaya mengembangkan perbankan syariah juga penyesuaian perbankan syariah terhadap kemajuan perkembangan zaman.

Salah satu bentuk akad baru dari lembaga keuangan syariah yang ada saat ini adalah akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* (IMFŽ). IMFŽ merupakan kombinasi antara akad *ijārah* (sewa) dan akad *salam* (pesanan). Model transaksi seperti ini dapat dikatakan sebagai penggabungan dua bentuk akad, antara akad *ijārah* dengan akad *salam*. Namun ketentuan hukum dari akad ini masih belum jelas, apakah didasarkan pada akad *ijārah* atau akad *salam*. Selain itu akad IMFŽ dianggap bertentangan dengan hadis Nabi yang melarang jual beli hutang dengan hutang. Oleh karena itu akad baru ini menarik untuk diteliti, baik dari perspektif hukum Islam ataupun hukum positif Indonesia, karena dianggap masih ada polemik hukum dan ada ketidak sesuaian dengan kedua teori akad tersebut.

Setelah dilakukan penelitian terhadap fatwa DSN-MUI nomor 101 tentang akad IMFŽ perspektif hukum Islam. Penulis menyimpulkan bahwa secara umum akad IMFŽ sudah sesuai dengan ketentuan teori akad, meski termasuk ke dalam akad gabungan (*murakab*). Hal tersebut karena telah memenuhi kriteria-kriteria multiakad yang dibolehkan dalam hukum Islam.

Selanjutnya, terkait adanya larang hadis tentang jual beli hutang dengan hutang yang bertentangan dengan ketentuan *ujrah* dalam fatwa ini, hal itu bisa dihindari dengan catatan DSN-MUI menambahkan landasan hukum baru dalam konsiderans fatwanya, seperti *istihsan* atau *qiyas*. Hal tersebut guna menguatkan argumen bahwa akad IMFŽ ini bukan termasuk jual beli hutang dengan hutang sebagaimana yang telah dilarang dalam hadis Nabi Muhammad Saw.

Begitu juga, dari perspektif hukum positif (KUHPerdata), sudah sesuai dengan teori perjanjian yang ada dalam hukum positif. Bahwasannya akad IMFŽ merupakan jenis perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari atas kebebasan berkontrak (Pasal 1338). Selain itu, perjanjian IMFŽ juga telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (Pasal 1320) serta atas-asas perjanjian lainnya. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari akad perjanjian IMFŽ adalah adanya hak dan kewajiban bagi mereka yang melakukannya.

Kata kunci: akad *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah*, hukum Islam, hukum Positif

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penulisan tesis ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI tertanggal 10 sepeptember 1987 nomor 158/1987 dan nomor 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	b	be
ت	ta'	t	te
ث	ša'	š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es

ش	syin	sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (es dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	gain	g	ge
ف	fa'	f	ef
ق	qaf	q	qi
ك	kaf	k	ka
ل	lam	l	el
م	mim	m	em
ن	nun	n	en
و	wawu	w	we
ه	ha'	h	ha
ء	hamzah	'	apostrof
ي	ya'	ya	ye

B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah ditulis Ranngkap

متعدين	Ditulis	<i>Muta'aqqidin</i>
عدة	ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis *h*

هبة	Ditulis	<i>hibah</i>
جزية	Ditulis	<i>jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diprlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dkehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>karāmah al-auliyā'</i>
----------------	---------	---------------------------

3. Bila *ta'* marbutah hidup atau dengan harkat, fathah, kasrah dan dammah ditulis *t*.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakātul fiṭri</i>
------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

○	Kasrah	Ditulis	i
◦	Fathah	Ditulis	a
˙	Dammah	Ditulis	u

E. Vokal Panjang

Fathah + Alif جاھلیة	Ditulis	\bar{a} <i>jāhiliyyah</i>
Fathah + ya' mati يَسْعَى	Ditulis	\bar{a} <i>yas'ā</i>
Kasrah + ya' mati كَرِيمٌ	Ditulis	\bar{i} <i>karīm</i>
Dammah + wawu mati فَرُوضٌ	Ditulis	\bar{u} <i>furuḍ</i>

F. Vokal Rangkap

Fathah + ya' mati بِينَكُمْ	Ditulis	<i>ai</i> <i>bainakum</i>
Fathah + wawu mati قُولٌ	Ditulis	<i>au</i> <i>qaulun</i>

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعْتَدْتُ	Ditulis	<i>u'idat</i>

لَئِنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>
-------------------	---------	------------------------

H. Kata Sandang Alif + Lam

- a. Bila diikuti Huruf Qamariyyah

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

- b. Bila diikuti Huruf Syamsiyah ditulis dengan menggandakan huruf syamsiyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (*el*)-nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

ذوی الفروض	Ditulis	<i>żawi al-furuḍ</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i>

MOTTO

إذ الفتى حسب اعتقاده رفع...

وكل من لم يعتقد لم ينتفع...

“ ketinggian derajat pemuda tergantung pada keyakinannya,

Setiap orang yang tidak mempunyai keyakinan, maka ia tidak ada gunanya”

(bait ke-17, *Nazam al-'Imrīti*)

الرَّجاءُ مَا قَارنَهُ عَمَلٌ وَإِلَّا فَهُوَ أَمْنَيَّةٌ

“ Harapan adalah sesuatu yang diikuti oleh amalan, jikalau tidak maka ia

hanyalah angan-angan”

(Ibnu 'at-Ta'illah, al-Hikam)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

الحمد لله الذي هدانا لهذا وماكنا لنهتدي لو لا أن هدانا الله، والصلوة والسلام على حبيب الله محمد بن عبد الله، وعلى الله وصحابه ومن وآله. امّا بعد.

Alhmdulillah, segala puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah Swt yang telah memberikan nikmat yang sempurna, rahmat, hidayah dan kekuatan, sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir (tesis) dengan judul “Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-Ijārah al-Mauṣūfah Fī al-Žimmah* dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia”. *Salawāt* dan *salām* senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad Saw. keluarga serta sahabatnya yang telah membawa perubahan bagi peradaban dunia dengan munculnya Islam sebagai peradaban terbesar yang tak lekang oleh zaman dan telah memberikan contoh suri tauladan bagi seluruh umat.

Dengan tersusunnya tesis ini, diharapkan dapat memberikan manfaat baik dalam perkembangan kajian hukum, khususnya hukum Islam dalam konteks produk fatwa-fatwa baru tentang ekonomi syariah yang dikeluarkan oleh DSN-MUI. Semoga penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan sekaligus bahan evaluasi bagi para regulator hukum Islam dalam mengeluarkan hukum baru, khususnya terkait fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga DSN-MUI.

Ucapan terimakasih juga penulis haturkan kepada seluruh pihak yang membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, secara materil maupun moril. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terimakasih, diantaranya kepada:

1. Bapak Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi, Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Najib, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum., selaku Ketua Prodi Magister Hukum Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Prof. Syamsul Anwar M.A., selaku Dosen Pembimbing yang selalu bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan, koreksi, dukungan dan motivasi. Semoga Allah Swt, mempermudah setiap langkah perjuangan beliau dan melimpahkan hidup beliau sekeluarga dengan keberkahan.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh civitas akademika Program Magister Hukum Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagai interaksi penulis selama menjalani studi di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Terimakasih dan maaf tak terhingga kepada ke dua orang tua yang selalu mendukung penulis di setiap sujudnya. Kepada adik tercinta dan keluarga

besar, terimakasih dan maaf karena tidak bisa penulis sampaikan secara lisan langsung.

Semoga keikhlasan, bantuan, bimbingan dan saran-saran yang telah disampaikan kepada penulis dapat menjadi pintu bagi terbukanya masa depan yang lebih baik. Kritik dan saran sangat penulis harapkan untuk penulis jadikan pertimbangan. Akhir kata tiada yang bisa mewakili ucapan terimakasih penulis selain do'a, semoga amal budi tersebut mendapatkan balasan setimpal dari Allah Swt. Amiin.

Yogyakarta, 02 April 2018

Penulis,



Aang Asari, S.H.I

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN TUGAS AKHIR	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
ABSTRAK.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	vii
MOTTO.....	xii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
D. Kajian Pustaka	11
E. Kerangka Teoritik	13
F. Metode Penelitian	29
G. Sistematika Pembahasan	24

BAB II	Gambaran Umum Akad <i>Ijārah</i>, Teori Akad
	Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif 26
A.	Akad dalam Hukum Islam..... 26
1.	Pengertian Akad 26
2.	Rukun dan Syarat Akad 27
3.	Asas-Asas Akad dalam Hukum Islam 33
4.	Klasifikasi Akad dalam Hukum Islam 36
5.	Berkahirnya Akad dalam Hukum Islam..... 42
B.	Gambaran Umum Tentang Akad <i>Ijārah</i> 45
1.	Pengertian Akad <i>Ijārah</i> 45
2.	Landasan Hukum Akad <i>Ijārah</i> 46
3.	Rukun dan Syarat Akad <i>Ijārah</i> 47
4.	Bentuk-Bentuk Akad Akad <i>Ijārah</i> 49
C.	Akad dalam Hukum Perjanjian Positif Indonesia..... 51
1.	Definisi Perjanjian 51
2.	Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian 53
3.	Asas-Asas Perjanjian 58
4.	Klasifikasi Perjanjian 62
5.	Hapusnya Perjanjian 69

BAB III	Fatwa IMFŽ Menurut Pandangan Dewan	
	Syariah Nasional dan Ulama	73
A.	Profil DSN-MUI	73
1.	Sejarah Berdirinya DSN-MUI	75
2.	Visi dan Misi DSN-MUI	75
3.	Tugas dan Wewenang DSN-MUI	76
4.	Mekanisme Kerja DSN, BPH dan DPS.....	77
B.	Metode Perumusan Fatwa Akad IMFŽ.....	79
1.	Dasar-Dasar Umum Penetapan Fatwa.....	79
2.	Metode Penetapan Fatwa.....	80
C.	Fatwa DSN-MUI Tentang Akad IMFŽ	82
D.	Hukum Akad IMFŽ Menurut Pendapat Ulama	88
1.	Ketentuan Hukum Akad IMFŽ.....	88
2.	Ketentuan <i>Ujrah</i> (Upah) dalam Akad IMFŽ	90
BAB IV	Analisis Kesesuaian Akad IMFŽ.....	94
A.	Kesesuaian Objek Akad IMFŽ dalam Perspektif Hukum Islam.....	94
1.	Akad IMFŽ Ditinjau dari Rukun Akadnya	94
2.	Akad IMFŽ Ditinjau dari Syarat Akadnya	100
3.	Akad IMFŽ Ditinjau dari Asas-Asas Akadnya.....	105
4.	Akad IMFŽ Ditinjau dari Pengklasifikasian Akadnya.....	108

B. Kesesuaian Objek Akad IMFŽ dalam Perspektif	
Hukum Positif Indonesia	112
1. Akad IMFŽ Ditinjau dari Rukun dan	
Syarat - syarat Perjanjian.....	112
2. Akad IMFŽ Ditinjau dari Asas-Asas Perjanjian.....	115
3. Akad IMFŽ Ditinjau dari Pengklasifikasian	
Jenis Perjanjian	118
C. Dasar Penundaan Harga Sewa Dalam Akad IMFŽ	121
1. Qiyyas.....	121
2. Istihsan.....	123
BAB V PENUTUP.....	127
A. Kesimpulan.....	127
B. Saran.....	128
DAFTAR PUSTAKA	129
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Terjemahan Kutipan Bahasa Arab
- Lampiran 2 Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad
al-Ijārah al-Mauṣūfah Fī al-Ẓimmah
- Lampiran 3 Daftar Riwayat Hidup



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum Islam yang berkenaan dengan muamalat hanya memuat norma-norma dasar sebagai pedoman. Sedangkan operasionalnya secara rinci, diserahkan kepada umat manusia sesuai dengan kebutuhan dan kemaslahatan mereka. Dengan demikian, praktik mumalat dapat mengalami perubahan sesuai perkembangan masyarakat. Perubahan masyarakat itu dapat berupa perubahan tatanan sosial budaya, sosial ekonomi, sosial-politik dan lain sebagainya. Permasalahan-permasalahan ekonomi yang muncul, jika dirisbatkan dengan hukum Islam maka paling tidak terdapat dua kemungkinan jawaban. Antara lain sebagai berikut:

1. permasalahan-permasalahan yang jawabannya terdapat langsung dalam al-Quran dan Sunnah.
2. permasalahan-permasalahan yang jawabannya tidak ditemukan landasan syarak yang ekplisit pada al-Qur'an dan Sunnah sehingga membutuhkan fatwa (jawaban yang menerangkan kedudukan suatu persoalan) dari ulama yang memiliki otoritas tentangnya.¹

Hukum Islam adalah hukum yang bersifat dinamis, fleksibel dan elastis. Ketika nas-nas al-Qur'an dan Sunnah sudah tidak mampu untuk menjawab permasalahan-permasalahan ekonomi syariah kontemporer saat ini, maka jalan ijihad merupakan sarana solusi untuk menjawab semua permasalahan, baik secara individu

¹ Yusuf al-Qaradawi, *fatwa: Antara Ketelitian dan Kecerobohan, alih bahasa As'ad asin* (Jakarta: Gema Insani Press, 19970), hlm. 5.

maupun secara kolektif. Bahkan ijтиhad sudah diberlakukan sejak pertama kali wahyu diturunkan, yaitu pada zaman Nabi Muhammad saw. Selain Nabi Muhammad saw. para sahabat seperti Umar bin Khatab juga telah melakukan ijтиhad.²

Fatwa dianggap sebagai materi hukum terbaru dan terlama yang relavan dengan kebutuhan masyarakat. Hal ini paling tidak karena dua hal, antara lain:

1. Fatwa merupakan respons terhadap pernyataan tentang permasalahan baru, sehingga fatwa memberi peluang untuk memperbesar materi hukum sebagai sumber hukum yang tidak terputuskan.³
2. Sifat tidak mengikatnya fatwa memberikan peluang bagi mufti dalam berijтиhad untuk memberikan jawaban alternatif pemikiran hukum yang sesuai dengan kebutuhan zaman. Dengan demikian, fatwa memiliki daya adaptabilitas hukum tinggi, dinamis dan responsif terhadap keragaman sosial.⁴

Dalam konteks Indonesia, DSN-MUI merupakan lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa di bidang hukum Islam, khususnya persoalan ekonomi syariah.⁵ Sebagai lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa di bidang hukum Islam, DSN-

² M. Atho Mudzar, *Membaca Gelombang Ijtihad: antara Tradisi dan Liberasi* (Yogyakarta: Titian Ilahi Press, 1998), hlm. 39-60.

³ *Ibid.*, hlm. 90.

⁴ Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Garfindo Persada, 1998), III: 12.

⁵ <https://dsnmui.or.id/kami/sekilas/> (Lihat Tugas dan Fungsi DSN-MUI). akses tanggal 13 Desember 2017.

MUI memberikan contoh respons terhadap munculnya persoalan ekonomi syariah yang ada di masyarakat baru-baru ini. Salah satunya adalah keluarnya fatwa Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* bisa disingkat dengan IMFŻ.

Keluarnya akad IMFŻ dilatarbelakangi dengan maraknya praktik masyarakat dengan bentuk sewa menyewa, namun mekanismenya menggunakan pola pemesanan manfaat barang atau jasa berdasarkan spesifikasi yang disepakati (sewa-inden).⁶ Salah satu contoh akad yang menerapkan skema *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* adalah travel penyelenggaraan haji dan umrah. Pada saat jamaah membayar senilai biaya umrah yang ditentukan, jasa belum diberikan. Hanya saja, pihak travel sudah menyebutkan dengan rinci semua spesifikasi jasa yang akan diberikan. Misalnya seperti hotel, transportasi, sampai itinerari dari mulai keberangkatan hingga kepulangan. Sehingga calon jamaah bisa mengetahui nilai dari jasa yang akan diterima. Meskipun pada waktu akad pembayaran, pemilik travel belum memiliki jasa yang dimaksud.⁷

Istilah *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* sendiri tertulis dalam bahasa arab dengan lafaz الإجارة الموصوفة في الذمة terdiri dari 3 kata penting, yakni *ijārah*, *al-mausufah* dan *al-żimmah*. *Ijārah* artinya akad pemindahan hak guna atas barang atau

⁶ Konsiderans fatwa DSN-MUI No. 101 tahun 2016 tetang akad *al-ijārah mauṣūfah fī al-żimmah*.

⁷ Ammi Nur Baits, “Mengenal Akad Ijarah Mausuf Fi Dimmah”, dalam <http://pengusahamuslim.com/6044-mengenal-akad-ijarah-mausuf-fi-dzimmah-imfd.html>, akses hari juma’at tanggal 24 November 2017 pukul 08:41 wib.

jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*milkiyyah*) atas barang itu sendiri.⁸

Al-Mausūf artinya yang disifati, yakni sesuatu yang ditetapkan dan dibatasi berdasarkan kriteria. Sehingga wujud bendanya belum tertentu dan umumnya ketersediannya banyak di pasaran. Sebagai contoh, menyewa motor merk Honda, cc 100, warna hitam, jenis revo. Motornya bisa jadi belum ada tapi kriterianya sudah jelas, yaitu merk Honda, cc 100, warna hitam jenis revo.

Al-Żimmah artinya tanggungan atau jaminan,⁹ sehingga barang belum ada. Walaupun demikian, akan tetapi penjual atau penyedia layanan menjamin akan mendatangkan benda yang dimaksud sesuai dengan kriteria yang disebutkan. Atas dasar istilah yang dikemukakan di atas, maka pengertian dari IMFŻ adalah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat *'ain*) dan/atau jasa ('*amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).¹⁰

Perbedaan antara akad IMFŻ dengan akad *ijārah* adalah manfaat atas barang atau jasa pada IMFŻ belum ada pada saat akad dilakukan, sehingga manfaat atas

⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Parkitik* (Jakarta: Gema Insani 2001), hlm. 117.

⁹ Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawir Kamus Arab-Indonesia* (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997) hlm. 451.

¹⁰ Fatwa DSN-MUI No. 101 tahun 2016 tentang akad *al-ijārah al-mausuf fi al-żimmah*.

barang yang disifati tersebut masih dalam tanggungan penyedia barang dan jasa.¹¹

Sedangkan dalam akad *ijārah* biasa, manfaat atas barang atau jasa dapat dinikmati manfaatnya oleh penyewa barang atau jasa pada saat akad dilakukan.¹²

Dalam ajaran Islam, untuk sahnya suatu perjanjian (akad), harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu perjanjian tersebut. Rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam suatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa, dan tindakan tersebut. Maka jika tidak terpenuhi rukun dan syarat dari suatu akad tersebut, otomatis akad tersebut batal secara hukum.¹³

Dalam KUHPerdata, setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak-pihak yang mengadakan perjanjian harus memenuhi unsur dan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Ketentuan Pasal tersebut antara lain perlunya ada kesepakatan para pihak, adanya objek tertentu dan mempunyai kuasa yang halal.¹⁴ Objek perjanjian harus tertentu atau minimal dapat ditentukan. Selain itu segala sesuatu yang menjadi objek perjanjian tidak boleh

¹¹ Manfaat atas barang atau jasa pada akad IMFŽ mekanismenya tidak beda jauh dengan menggunakan pemesanan seperti pembiayaan berdasarkan akad *salam* atau *istisna* namun upah (*ujrah*) akad IMFŽ dapat diangsur.

¹² Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, cet. Ke-50 (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2011), hlm 3014.

¹³ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Konsep, Regulasi Dan implementasi)* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 24.

¹⁴ *Ibid.*, hlm 7.

bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum yang berlaku dimasyarakat.¹⁵

Bila dikaitkan dengan akad *ijārah* yang sudah ada dalam ketentuan fikih klasik, yakni salah satu syarat sahnya suatu akad *ijārah* adalah harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan. Maka ketentuannya, setiap barang yang akan dijadikan objek sewa menyewa harus ada dan benar-benar milik orang yang menyewakan.¹⁶ Dalam konteks akad IMFŽ ini, objek yang diperjanjikan masih berbentuk tanggungan atau objek akad tersebut tidak ada pada saat akad dilakukan. Sehingga secara sekilas akad IMFŽ tidak sesuai dengan rukun dan syarat sah yang ada dalam ketentuan teori akad sewa menyewa.

Selain itu, juga bertolak belakang dengan Hadis Nabi Muhammad Saw. sebagaimana dinyatakan dalam sabdanya:¹⁷

لَا تَبْعِدْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ (رواه أبو داود)

Hadis di atas menjelaskan bahwasannya Nabi melarang menjual barang yang tidak dimilikinya. Dalam riwayat lain, sahabat Hakim juga telah mengatakan: ¹⁸

¹⁵ Lihat Undang-Undang KUHPerdata Pasal 1333 s/d 1337.

¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Konsep, Regulasi Dan Implementasi)*, hlm 72.

¹⁷ Abu Dawud, *Sunan Abī Dawud*, “Bāb fi rajuli yabī’u ma laisa ‘indahu” (tpt..t.p., t.t), X: hlm. 340. Hadis nomor 3505. Hadis dari Hakim bin Hizām dan disahihkan oleh syekh al-Bani.

¹⁸ At-Tirmižī, *Sunan at- Tirmižī*, “Bab mā jāa fī karāhiyatīn bai’u mā laisa ‘indaka” (Beirūt: Dār al-Fikr, 1967), V: hlm. 142. Hadis nomor 1280. Hadis dari Hakim bin Hizām.

نهانى رسول الله عليه وسلم أن أبیع مالیس عندی (رواه الترمذی)

Bahwasannya Hakim Menyatakan bahwasannya Rasulullah saw, melarangnya untuk menjual barang yang tidak ia milikinya. Bila dicermati, dari kedua hadis di atas, dengan tegas Nabi telah melarang jual beli yang objek pembeliannya tidak ada.

Bila akad IMFŽ ini dikaitkan dengan transaksi pesan memesan (akad *salam*) yang mana penjual sama sekali tidak memiliki barang yang dia jual (*bai' ma'dum*),¹⁹ ternyata masih menimbulkan persoalan mengenai dasar hukumnya. Hal tersebut masih menimbulkan pertanyaan, apakah hukum yang mengatur akad IMFŽ ini didasarkan pada aturan mengenai *ijārah* atau didasarkan mengenai akad *salam*. Karena perbedaan ini mempunyai implikasi hukum dalam pelaksanaan akadnya, seperti dalam pembayaran *ujrah* sewa.

Jika dasar hukum yang mengatur IMFŽ adalah *salam*, maka pembayaran *ujrah* harus dilakukan secara tunai pada saat akad,²⁰ sedangkan jika dasar hukum yang mengatur IMFŽ adalah *ijārah* maka pembayaran *ujrah* dapat dilakukan dengan cara diangsur atau ditangguhkan sebagaimana akad *ijarah* lainnya.²¹

Selain itu apabila akad IMFŽ ini merupakan akad campuran antara akad *ijārah* dan akad *salam*, maka Islam dengan tegas melarang dua akad dalam satu transaksi (akad *murakab*). Hal ini karena bisa menimbulkan *garar* (ketidak pastian)

¹⁹ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, hlm. 294-295.

²⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Parktik*, hlm 108.

dan *maysir* (spekulasi). Rasulullah sendiri melarang praktik seperti itu di dalam hadis yang diriwayatkan oleh Imam Tirmizi. Hadis tersebut yaitu:²²

عن أبي هريرة قال نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة (رواه الترمذى)

Hadis di atas menjelaskan, bahwasannya Rasulullah melarang umatnya untuk melakukan dua penjualan dalam satu transaksi. Hal tersebut hukumnya bisa dianggap sama dengan akad IMFZ yang telah dikeluarkan oleh DSN-MUI. Oleh karenanya perlu kiranya fatwa tersebut untuk dikaji kembali.

Persoalan lainnya adalah mengenai penerapan akad IMF \dot{Z} pada lembaga keuangan syariah. Seumpama bank memindahkan manfaat barang atau jasa kepada nasabah, yang manfaat barang atau jasa tersebut masih dalam bentuk *zimmah mauṣūfah* (tanggungan yang terdeskripsikan), karena tidak ada. Begitu juga nasabah (*musta’jir*) yang dalam fatwa tersebut boleh membayar harga sewa dengan cara ditangguhkan (bentuk hutang). Maka hal ini tidak jauh seperti jual beli hutang dengan hutang. Bila praktiknya seperti demikian, maka akad seperti ini status hukumnya jelas diharamkan oleh syariat. Adapun dasar hukum yang mengharamkannya adalah hadis sebagai berikut:²³

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَا عَنِ بَيْعِ الْكَالَىٰ بِالْكَالَىٰ يَعْنِي الدِّينَ بِالدِّينِ (رواه البزار)
والدارقطني عن ابن عمر رضي الله عنه

²² At-Tirmizi, *Sunan at-Tirmizi*, “Bab mā jāa fī nahyi ‘an bai’ataini fi bai’atin” (Beirût: Dār al-Fikr, t.t.), V: hlm.137. Hadis No. 1276. Hadis diriwayatkan oleh Hasan.

²³ Ad-Dāruquṭnī, *Sunan ad-Dāruquṭnī*, “al-bāb al-buy’ū” (Beirût: Dār al-Ma’rifat, t.t.), VII: hlm. 369. Hadis no. 3106. Hadis diriwayatkan oleh Ibn ‘Umar.

Hadir di atas menjelaskan, bahwasannya Nabi melarang jual beli secara tangguh (berutang) dengan secara tangguh (berutang) pula.

Meski model akad baru tersebut merupakan sebuah langkah yang inovatif, namun hal tersebut masih menimbulkan polemik dan pertanyaan. Pasalnya, dari sisi pembayaran *ujrah* sendiri para ulama Imam Madzhab masih terjadi *khilafiah* (perbedaan), apakah didasarkan pada akad *salam* atau didasarkan pada akad *ijarah*. Belum lagi ditinjau dari segi hukum positif yang berlaku di Indonesia, apakah sudah sesuai atau justru malah tumpang tindih.

Berangkat dari permasalahan-permasalahan di atas, sangat penting kiranya dilakukan sebuah kajian yang komprehensif terhadap fatwa MUI mengenai akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah*. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti dan menganalisis bagaimana kesesuaian fatwa akad IMFZ dengan teori akad dalam perspektif hukum Islam dan perspektif hukum positif Indonesia. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan pertimbangan sekaligus bahan evaluasi bagi para regulator hukum Islam dalam mengeluarkan hukum baru, terkhusus fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI. Sehingga menghasilkan produk hukum yang berkualitas sekaligus maslahat bagi umat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah disebutkan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana objek akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* ditinjau dari perspektif hukum Islam?

2. Bagaimana objek akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* ditinjau dari perspektif hukum positif Indonesia?
3. Apakah penundaan harga sewa (*śaman al-ijārah*) yang dibolehkan fatwa IMFŽ tidak termasuk jual beli hutang dengan hutang?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini hadir untuk menjelaskan mengenai kesesuaian akad IMFŽ dengan teori akan dalam perspektif hukum Islam kontemporer dan hukum positif Indonesia.

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menggambarkan secara komprehensif bagaimana objek fatwa DSN-MUI No. 101 Tahun 2016 tentang akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* ditinjau dari konsep hukum Islam dan hukum positif Indonesia.
2. Membandingkan kesesuaian objek fatwa DSN-MUI tentang akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* dengan teori akad dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif Indonesia.
3. Menganalisis ketentuan pembolehan penangguhan harga sewa (*śaman al-ijārah*) dalam akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah*.

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan koreksi serta kontribusi pemikiran dan memperkaya informasi serta pengetahuan terkait hukum bisnis syariah. khususnya berkaitan dengan akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* yang difatwakan oleh DSN-MUI.

2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan bisa dijadikan salah satu acuan dan dasar pertimbangan oleh lembaga keuangan syariah dan para pelaku bisnis syariah lainnya dalam menerapkan produk akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-zīmrah* yang telah dikeluarkan oleh DSN-MUI.

D. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelusuran penulis, belum ada penelitian yang secara khusus dan spesifik menganalisis fatwa DSN-MUI tentang akad IMFŽ ini. Oleh karena itu penegasan tentang orisinalitas penelitian ini dimaksudkan untuk menghindari pengulangan atau duplikasi terhadap sebuah tema dengan fokus kajian yang sama. Beberapa kajian yang relevan yang berhasil penulis himpun sebagai perbandingan atas kajian-kajian sebelumnya dapat dilihat sebagai berikut:

1. Karya tulis Nasrullah (2016).²⁴ Penelitian ini menguraikan tentang kesesuaian akad IMBT dengan hukum Islam dan hukum positif di Indonesia. Kesimpulan yang diperoleh dari karya tulis ini adalah bahwa akad IMBT merupakan kombinasi antara akad sewa (*ijārah*) dengan hak opsional jual beli atau hibah di akhir masa sewa yang sifatnya tidak mengikat. Secara hukum Islam, dalam akad IMBT masih terjadi perbedaan pendapat. apakah termasuk ke dalam akad gabungan (*murakab*) yang dilarang oleh nabi atau bukan, namun mayoritas ulama sepakat untuk memperbolehkannya praktik akad IMBT ini. Jika akad IMBT ditinjau dari perspektif hukum positif (KUHPerdata), akad IMBT ini merupakan akad perjanjian tidak

²⁴ Nasrullah Ali Munif, “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Di Indonesia,” Jurnal Ahkam, Vol. IV, No. 1, Juli 2016.

bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338), sehingga ia berpendapat, akad IMBT merupakan akad sah yang telah memenuhi syarat-syarat yang ada dalam KUHPerdata.

2. Penelitian Fatwa (2015).²⁵ Ia menjelaskan penerapan akad *qard wal ijārah* pada produk dana talangan haji pada PT. Bank Syariah Mandiri Sungguminasa Gowa. Hasil dari penelitian ini menunjukan bahwa produk dana talangan haji di Bank Mandiri Syariah KCP Sungguminasa menggunakan akad *qard wa al-ijārah*, yaitu dana yang dipinjamkan oleh bank kepada nasabah calon haji dan biaya sewa/*ujrah* sistem IT yang dimiliki BSM dibebankan kepada nasabah. Waktu pelunasan yang diberikan oleh BSM maksimal 1 tahun dan pelunasannya dengan cara menabung. Apabila terjadi pembatalan pemberangkatan haji dikarenakan tidak bisa melunasi atau nasabah calon haji meninggal dunia, maka dari pihak BSM akan mengembalikan uang nasabah sejumlah yang disetorkan.

3. Karya tulis Firdaus (2016).²⁶ Penelitian ini menguraikan tentang penerapan pembiayaan akad *ijārah* pada BPRS ABC dan penyelesaian sengketa *ijārah* multisaja bermasalah pada BPRS ABC. Jenis penelitian ini adalah merupakan penelitian pustaka. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa penerapan pembiayaan *ijārah*

²⁵ Nurul Fatwa dan Rahmawati Muin, “Penerapan Akad *Al-Qardh Wa al- Ijārah* Pada Produk Talang Haji Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Sungguminasa Gowa, “Jurnal Iqtasudana, Vol. I, No. 1, Juni 2015.

²⁶ Auritsniyal Firdaus, “Tinjauan Yuridis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) (Studi Kasus Putusan Nomor: 1721/PDT.G/2013/PA.PBG)”, Tesis Tidak Diterbitkan, Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Suanan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

multijasa pada BPRS ABC, beberapa ketentuan umum sudah sesuai dengan perundang-undangan dan ketentuan hukum Islam, walaupun ada sebagian ketentuan yang belum sesuai dengan perundang-undangan dan ketentuan hukum Islam. Salah satunya adalah BPRS ABC tidak menyediakan jasa cetak yang seharusnya disediakan oleh bank. Karena dalam praktiknya bank hanya memberikan uang. Dalam persoalan penyelesaian sengketa *ijārah* multijasa bermasalah, beberapa pertimbangan putusan majelis hakim Pengadilan Agama Purbalingga sudah sesuai dengan perundang-undangan dan ketentuan hukum Islam, walaupun masih terdapat kesalahan dalam mempertimbangkan princian kewajiban nasabah, bukti, saksi dan hukum cidera janji pada pihak nasabah.

Berdasarkan beberapa penelitian tentang akad *ijārah* yang telah ditelusuri, penulis menyimpulkan bahwa tulisan yang diteliti oleh penulis belum ada yang membahas sama sekali. Oleh karena itu penulis merasa sangat penting untuk melakukan penelitian ini. Penelitian ini penulis beri judul “Fatwa DSN-MUI No. 101 Tahun 2016 Tentang akad *al-ijārah al-mausūfah fī al-zimmah* dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia”, judul yang selumnya belum pernah penulis temukan.

E. Kerangka Teoritik

Agar penelitian ini memiliki landasan yang kuat dan jelas, maka akan dijelaskan kerangka konseptual dan teori-teori yang relevan dengan objek pembahasan. Adapun kerangka teori yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Akad dalam hukum perjanjian Islam

Secara etimologis perjanjian dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *mu'ahadah ittifa*, atau akad. Dalam bahasa Indonesia dikenal kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih. Dalam al-Quran setidaknya ada dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu kata akad (*al-'aqd*) dan kata '*ahd* (*al-'ahd*). al-Quran memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam al-Quran berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.²⁷

Secara istilah, akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu hukum pada objeknya.²⁸ Sementara itu Ahmad Azhar Basyir, memberikan definisi akad sebagai berikut, akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syarak yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.²⁹

2. Keabsahan perjanjian menurut hukum Islam

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Konsep, Regulasi Dan implementasi)*, hlm. 22.

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 44.

²⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 65.

Untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsur mutlak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa, dan tindakan tersebut. Akad memiliki tiga rukun, yaitu adanya dua orang atau lebih yang melakukan akad, objek akad dan lafad (*sigat*) akad. Penjelasannya adalah sebagai berikut:

- a. Dua pihak atau lebih melakukan akad. Maksudnya adalah kedua belah pihak dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan akad sehingga akad tersebut dianggap sah. Kelayakan terwujud dengan beberapa hal, antaralain: kemampuan membedakan yang baik dan yang buruk, bebas memilih dan akad itu dapat dianggap berlaku bila tidak terdapat khiyar (hak pilih).³⁰
- b. Objek akad, yakni barang yang dijual dalam akad jual beli, atau sesuatu yang disewakan dalam akad sewa dan sejenisnya. Dalam hal ini barang tersebut harus suci atau meskipun najis, bisa diberesihkan. Selain itu barang tersebut harus bisa digunakan dengan cara yang disyariatkan. Barang yang dijual harus merupakan milik sempurna dari orang yang melakukan penjualan. Barang yang dimiliki tidak sah diperjual belikan. Barang tersebut harus diketahui wujudnya oleh orang yang melakukan akad jual beli bila merupakan barang-barang yang dijual langsung. Harus diketahui ukuran, jenis dan kriterianya

³⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia, (Konsep, Regulasi Dan implementasi)*, hlm. 22.

apabila barang-barang itu berada dalam kepemilikan namun tidak berada di lokasi transaksi.

3. Klasifikasi akad dalam perjanjian Islam

a. Akad dilihat dari segi hukum taklifi

- 1) Akad wajib. Seperti akad nikah bagi orang yang sudah mampu menikah dan khawatir dirinya akan berbuat maksiat kalau tidak segera menikah.
- 2) Akad sunah. Seperti meminjamkan uang, member wakaf dan sejenisnya.
- 3) Akad mubah. Seperti akad jual beli, penyewa dan sejenisnya.
- 4) Akad makruh. Seperti menjual anggur kepada orang yang masih diragukan, apakah ia akan membuatnya menjadi minuman keras atau tidak.
- 5) Akad haram. Yakni perdagangan riba, menjal barang haram seperti bangkai, darah, daging babi dan sejenisnya.

b. Akad dilihat dari segi keabsahannya, terdiri dari:

- 1) Akad *sahih*, yaitu akad yang memenuhi rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang berakad.
- 2) Akad tidak *sahih*, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.

c. Akad dilihat dari sifat mengikatnya, terdiri dari:

- 1) Akad yang mengikat secara pasti, artinya tidak boleh di *fasakh* (dibatalkan secara sepihak).
 - 2) Akad yang tidak mengikat secara pasti, yaitu akad yang dapat di *fasakh* oleh dua pihak atau oleh satu pihak.
- d. Akad dilihat dari bentuknya, terdiri dari:
- 1) Akad tidak tertulis, yaitu akad yang dibuat secara lisan saja dan biasanya terjadi pada akad yang sederhana, misalnya: jual beli kebutuhan konsumsi sehari-hari.
 - 2) Akad tertulis, yaitu akad yang dituangkan dalam bentuk tulisan atau akte otentik maupun akta bawah tangan.
- e. Akad dari motif yang mendasarinya, dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:
- 1) Akad *tabarru'*, adalah jenis akad yang berkaitan dengan transaksi nonprofit atau transaksi yang tidak bertujuan mendapatkan laba atau keuntungan.
 - 2) Akad *Mu'awadah*, adalah akad yang bertujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan tertentu. Dengan kata lain akad ini menyangkut transaksi bisnis dengan motif untuk memperoleh laba (*profit oriented*).³¹
4. Hukum perjanjian menurut hukum positif Indonesia

³¹ *Ibid.*, hlm. 35-37.

Pasal 1313 KUHPerdata dibawah judul “Tentang Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau Perjanjian” menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.³² Selain itu perjanjian (berarti akad dalam perjanjian syariah) dapat dijumpai dalam undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Pasal 1 angka 13 menyebutkan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS³³ dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.³⁴

Setiap perjanjian agar sah dan mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Hal itu tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Isi Pasal 1320 KUHPerdata tersebut menyebutkan perlunya ada kesepakatan para pihak (asas konsensual), kecakapan bertindak dari para pihak, adanya objek tertentu dan mempunyai kuasa yang halal. Dianggap tidak ada kesepakatan kalau di dalamnya terdapat paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), maupun penipuan (*bedrog*). Berkaitan dengan objek perjanjian harus tertentu atau minimal dapat ditentukan. Selain itu segala sesuatu yang menjadi objek perjanjian

³² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 7.

³³ UUS kependekan dari Unit Usaha Syariah

³⁴ Lihat Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum yang berlaku dimasyarakat.³⁵

Konsekuensi yuridis jika salah satu syarat tidak dapat dipenuhi adalah kebatalan dari perjanjian yang bersangkutan, baik dapat dibatalkan maupun batal demi hukum. Sedangkan konsekuensi yuridis dari perjanjian yang sah adalah mengikat bagi para pihak laksana undang-undang (Pasal 1338 KUHPerdata). Hal itu juga menjadikan para pihak wajib melaksanakannya dengan itikad baik dan tidak bisa memutuskan perjanjian tersebut secara sepihak.³⁶

F. Metode Penelitian

Metode penelitian ini digunakan penulis sebagai sumber rujukan supaya penelitian menjadi terarah dan mendapatkan kebenaran yang objektif. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yang dalam hal ini adalah penelitian pustaka (*library research*). Menurut Johnny Ibrahim, penelitian hukum tidak mengenal penelitian lapangan (*field research*) karena yang diteliti adalah bahan-bahan hukum, sehingga dapat dikatakan sebagai

³⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia, (Konsep, Regulasi Danimplementasi)*, hlm. 7

³⁶ *Ibid*, hlm 8.

*“library based, focus on reading and analysis of the primary and secondary materials”.*³⁷

Penelitian ini mengkaji peraturan-peraturan perjanjian hukum syariah dan hukum perjanjian positif (KUHPerdata) dalam rangka menganalisis kesesuaian dan keabsahan akad *al-ijārah al-mausufah fi al-żimmah* fatwa yang dikeluarkan DSN-MUI.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik yaitu menguraikan dan menjelaskan data-data yang ada, konsepsi, serta pendapat-pendapat kemudian menganalisisnya lebih lanjut untuk mendapatkan kesimpulan kemudian menjabarkannya dalam bentuk kata-kata.³⁸ Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran yang jelas mengenai fatwa-fatwa DSN, khususnya fatwa tentang akad IMFZ dengan menganalisis kesesuaianya dengan teori akad dalam tinjauan hukum Islam kontemporer dan tinjauan hukum positif Indonesia. Selain itu, penulis berupaya memaparkan perbedaannya dari kedua teori tersebut.

³⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. Ke-6 (Malang: Bayumedia, 2012), hlm. 46.

³⁸ Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif* (Malang: UIN Maliki Press, 2010), hlm. 356.

3. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan *yuridis normatif*, yakni hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah/norma yang merupakan patokan berprilaku manusia yang dianggap pantas.³⁹ Pendekatan ini digunakan untuk meneliti dan mengkaji fatwa DSN-MUI Nomor: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *ijārah al-mauṣūfah fi al-żimmah*. Fatwa tersebut akan dikaji dan dianalisis dengan menggunakan teori akad dalam perjanjian hukum Islam kontemporer dan teori perjanjian dalam hukum positif Indonesia (KUHPerdata).

4. Objek penelitian

Objek penelitian ini adalah fatwa DSN-MUI Nomor: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *ijārah al-mauṣūfah fi al-żimmah* yang dikeluarkan oleh lembaga DSN-MUI.

5. Sumber data

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari sumber asli. Dalam penelitian ini sumber primer berasal al-Quran, hadis, kitab-kitab fikih, dokumen fatwa-fatwa DSN-MUI dan perundanga-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Sumber data primer tersebut meliputi :

³⁹ Muslim Abdurrahman, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum* (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press, 2009), hlm. 94.

- 1) Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah*.
 - 2) Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*
 - 3) Fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi *musyarakah mutanāqisah* dalam produk pembiayaan.
 - 4) Fatwa DSN-MUI No: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijārah*
 - 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan
 - 6) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah
 - 7) Buku hukum perjanjian syariah studi tentang teori akad dalam fikih muamalat.
- b. Sumber data sekunder
- Sumber data sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer antaralain berupa:
- 1) Hasil penelitian baik berupa jurnal, desertasi, tesis dan hasil penelitian lainnya yang berhubungan dengan regulasi fatwa IMFZ yang dikeluarkan oleh DSN-MUI.
 - 2) Buku-buku, makalah ataupun karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan kebijakan regulasi fatwa IMFZ yang dikeluarkan oleh DSN-MUI.

c. Sumber data tersier

Sumber data tersier adalah bahan data yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai makna hukum primer maupun bahan data hukum skunder, antara lain ensiklopedia Indonesia, ensiklopedia hukum Islam, kamus hukum kamus bahasa Indonesia.

6. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan melakukan studi pustaka dan studi dokumen. Langkah yang dilakukan adalah dengan menelusuri informasi dan literatur-literatur berupa teks al-Quran, Hadis, Kitab-kitab fikih baik klasik maupun kontemporer, KUHPPerdata dan asas-asas hukum positif lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, buku-buku, jurnal, hasil penelitian dan karya-karya ilmiyah lainnya. Data-data tersebut nantinya akan digunakan untuk mendukung penyelesaian dan menganalisis fatwa DSN-MUI Nomor: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *ijārah al-mausūf fī al-żimmah*.

7. Analisis data

Analisis data yang digunakan bersifat deduktif, yakni cara menganalisis data-data yang berkaitan secara umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Permasalahan awal yang dilakukan yaitu menagnalisis ketentuan-ketentuan yang ada dalam akad IMFŽ dengan kerangka teori yang ada. Permasalahan tersebut kemudian ditinjau dari asas-asas perjanjian hukum Islam dan hukum posisitif Indonesia. Sehingga akan

menghasilkan sebuah kesimpulan dari proses yang telah dilakukan. Kesimpulan itulah yang akan penulis ambil sebagai acuan dalam menyikapi permasalahan yang ada.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pemahaman terhadap isi dan esensi dari penelitian ini, penulis akan menyajikan penelitian dalam lima bab dengan penjelasan masing-masing bab sebagai berikut:

Bab pertama adalah pendahuluan. Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan yang terakhir sistematika pembahasan sebagai uraian logis yang bersifat sementara menyangkut hubungan antara urutan suatu bab pembahasan dengan bab lainnya dan antara sub-sub pembahasan dengan sub-sub lainnya.

Bab kedua adalah landasan teori. Bab ini dikemukakan tentang gambaran umum mengenai *ijārah*, teori akad dalam hukum perjanjian Islam dan hukum positif Indonesia, meliputi pengertian, rukun dan syarat, asas-asas, klasifikasi dan berakhirnya perjanjian dalam hukum Islam kontemporer dan hukum positif. Sehingga, dengan adanya teori-teori tersebut di atas, dapat dijadikan pisau analisis terhadap objek yang akan diteliti.

Bab ketiga mengenai gambaran umum fatwa akad *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* dalam pandangan DSN MUI yang meliputi; profil DSN, tugas dan wewenang DSN, metode ijtihad penetapan fatwa MUI, deskripsi singkat fatwa MUI tentang akad *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* dan pendapat para ulama tentang akad *ijārah*

al-mauṣūfah fī al-żimmah. Adanya pembahasan ini diharapkan dapat diketahui karakteristik dari DSN itu sendiri, baik dari segi tugas-tugas, fatwa maupun lainnya, sehingga memberikan gambaran atau penjelasan umum tentang akad *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* dalam pandangan DSN-MUI.

Bab keempat, merupakan pokok pembahasan dalam penelitian ini. Pada bab ini penulis menganalisis fawa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah*. Bab ini meliputi; *pertama*, menganalisis akad *ijārah al-mauṣūf fi al-żimmah* ditinjau dari persektif hukum Islam, baik dari segi rukun, syarat, asas-asas dan klasifikasi akad menurut hukum perjanjian Islam. *kedua*, menganalisis akad *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah* ditinjau dari perspektif hukum positif Indonesia, baik dari segi rukun, syarat asas-asas dan klasifikasi perjanjian menurut hukum positif Indonesia dalam hal ini KUHPerdata.

Bab kelima adalah penutup. Bab ini memuat kesimpulan, saran dan rekomendasi bagi penelitian selanjutnya. Kesimpulan dari pembahasan penelitian tersebut merupakan jawaban dari rumusan masalah yang ada. Sedangkan saran ditujukan bagi pihak-pihak terkait dan yang mungkin terkait dalam proses pembuatan perumusan kebijakan yang berhubungan dengan fatwa-fatwa baru yang dikeluarkan oleh lembaga DSN-MUI terkhusus fatwa tentang akad *ijārah al-mauṣūfah fī al-żimmah*.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penulis menyimpulkan bila ditinjau dari perspektif hukum Islam, secara umum objek akad *ijārah al-mausūfah fī al-żimma* (IMFŽ) sudah sesuai dengan ketentuan teori akad dalam hukum Islam, meski termasuk ke dalam akad gabungan (*murakab*). Penulis beralasan karena akad IMFŽ telah memenuhi kriteria-kriteria multiakad yang dibolehkan dalam hukum Islam kontemporer, sehingga akad tersebut boleh digunakan dan diaplikasikan dalam lembaga keuangan syariah.

Begitu juga objek akad IMFŽ, jika ditinjau dari perspektif hukum positif Indonesia (KUHPerdata), sudah sesuai dengan ketentuan teori perjanjian yang ada dalam hukum positif Indonesia. Penulis beralasan karena akad IMFŽ merupakan jenis perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338). Selain itu, akad IMFŽ juga telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (Pasal 1320) serta asas-asas perjanjian lainnya.

Sementara itu terkait adanya larangan hadis Nabi tentang jual beli hutang dengan hutang, hal tersebut bisa dihindari apabila DSN-MUI menambahkan landasan hukum baru dalam konsideransnya, seperti *istihsan* atau *qiyyas*. Hal tersebut guna menguatkan bahwa akad IMFŽ ini bukan termasuk jual beli hutang dengan hutang sebagaimana yang telah dilarang oleh Hadis Nabi Muhammad Saw.

B. Kritik dan Saran

Berdasarkan dari pembahasan yang penulis lakukan, ada beberapa saran penulis yang perlu dipertimbangkan dan tindak lanjut agar regulasi fatwa DSN-MUI tentang akad IMFŽ kedepannya lebih baik dan sesuai dengan asas-asas yang ada dalam hukum Islam dan hukum positif. Berikut beberapa sarannya:

1. Perlu ada pertimbangan dan pengkajian ulang kembali oleh regulator fatwa DSN-MUI terkait konsiderans fatwa akad IMFZ ini, khususnya tentang landasan hukumnya, dengan menambah landasan hukum *qiyyas* atau *istihsan* untuk menghindari jual beli hutang dengan hutang yang dilarang oleh syarak.
2. Perlu ada penelitian (lapangan) lebih lanjut baik oleh para akademisi atau para pakar hukum Islam untuk menggali potensi-potensi penerapan akad IMFŽ oleh perbankan syariah, agar akad IMFŽ ini benar-benar dapat berguna bagi perkembangan perbankan syariah.
3. Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai pengawas langsung di perbankan syariah diharapkan bisa lebih maksimal dalam mengawasi penerapan produk IMFŽ ini, agar praktiknya sesuai dengan aturan-aturan yang telah difatwakan DSN-MUI. Bila tidak, maka akad IMFŽ rawan terjadi wanprestasi. Alasannya karena barang yang menjadi objek sewa masih dalam tanggungan (tidak ada) pada saat akad berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran/Tafsir

Departemen Agama RI, *al-Quran dan Terjemahnya*, Semarang: Toha Putra, 1989.

Depeartemen Agama RI, *al-Quran dan Terjemahnya*, Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci al-Quran, 1989.

B. Al- Hadis/Syarah Hadis

Abu Dawud, *Sunan Abī Dawud*, “Bab fi rajuli yabī’u ma laisa ‘indahu”, Beirut: Dar al-Fikr, 1414/1994, hlm. 340, hadis No. 3505. Hadis dari Hakim bin Hizam dan di sahihkan oleh syekh al-Bani.

Bukhāri, Imam Abi Abdillah Muhammad ibn Isma‘il , *ṣaḥīḥ Bukhāri*, “Bāb Haraj al-hijam”, Beirut: Dar al-Kitab al-‘Arabi, t.p.,t.t., hlm. 310. Hadis no. 2278. Hadis diriwayatkan oleh ibn ‘Abas.

Ibn Majah, *Sunan Ibn Majah*,” Bāb Ajru al-Ujrau”, ttp.: t.p.,t.t.., hlm. 398. Hadis no. 2537. Hadis diriwayatkan oleh ‘Abdullah bin ‘Umar.

_____, *Sunan Ibnu Majah*, “Bāb al-Sawād al-A’azam” (ttp..t.p.,t.t), II: hlm. 1303. Hadis nomor 3950. Hadis dari Anas bin Malik.

Muslim, *Shahih Muslim*, Beirut: Dar al-Fikr, 1412/1992, hadis no. 1513.

Nasa’i, *Sunan an-Nasa’i*, “Bāb bai’u mā laisa ‘inda al-bai’i”, ttp..t.p., t.t., hlm. 289, hadis no. 4613. Hadis dari Hakim bin Hizām dan disahihkan oleh syekh al-Bani.

Tirmizi at-. *Sunan at- Tirmizi*, “Bab mā jāa fī karāhiyatīn bai’u mā laisa ‘indaka”, Beirūt: Dār al-Fikr, 1967, hlm. 142, hadis no. 1280. Hadis dari Hakim bin Hizam.

_____. *Sunan at- Tirmizi*, “Bab mā jāa fī nahyi ‘an bai’atāini fi bai’atīn”, Beirūt: Dār al-Fikr, 1967, hlm. 137, hadis no. 1276. Hadis diriwayatkan oleh Hasan

C. Fikih/Usul Fikih

AAOIFI, *al-Ma'āyīr asy-Syar'i*, Bahrain: AAOIFI, 2014.

Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah Tipologi dan Penerapannya dalam Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah*, cet. Ke-2, Malang: UIN-Maliki Press, 2013.

Abdul Wahab Khalaf, *Ilm Ushul al-Fiqh*, cet. Ke-8, Kairo: Maktabah al-Da'wah al-Islamiyah, 1990.

Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia, (Konsep, Regulasi Dan Imolementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalat*, cet. Ke-2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press, 2000.

Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Garfindo Persada, 1998.

Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, cet. Ke-3, Jakarta: Amzah, 2015.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.

As-Syatibi, *al-Muwafaqat Fi Ushul as-Syari'ah*, Jilid IV, Beirut: Dār al-Ma'rifah, 1975.

Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.

Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.

Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Al-Mausufah Fi Al-Dzimmah*.

Fatwa DSN-MUI No: 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Al-Mausufah Fi Al-Dzimmah* untuk produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR)-inden.

Fatwa DSN-MUI No: 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad *Ijarah*.

Fatwa DSN-MUI No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Pembiayaan *Ijarah*.

Fatwa DSN-MUI No: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamblik.

Fatwa DSN-MUI NO: 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013.

Ibnu Rusyd, Abu al-Walid Muhammad Ibn Ahmad, *Bidayah al-Mujtahid Wa Nihayah al-Muqtasid*, ter. Abdul Rasyad Shiddiq, Jakarta: Akbarmedia, 2013.

Iskandar Usman, *Istihsan dalam Pembaharuan Hukum Islam*, Banda Aceh: LKAS. 2011.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Khatib, Asy-Sarbini al-, *Mughni al-Mukhtāj*, Beirut: Dar al-Fikr, 1978.

M. Atho Mudzar, *Membaca Gelombang Ijtihad: antara Tradisi dan Liberasi*, Yogyakarta: Titian Ilahi Press, 1998.

Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa MUI*, Jakarta: Erlangga, 2015.

MUI, *Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Perspektif Hukum dan Perundang-Undangan*, Jakarta: Puslitbang Kehidupan Keagamaan Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2012.

Muhammad, Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Muhammad Mustafa az-Zuahaili, *al-Qawai'd al-Fiqhiyyah wa Taṭbiqatuha fi al-Mažāhib al-Arba'ah*, ttp.:t.p., t.t.

Mushthafa al-Bugha dkk, *Fikih Manhaji Kitab Fikih Lengkap Imam asy-Syafi'i*, Terj. Misran, Yogyakarta: Darul Uswah, 2012.

Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Cet. Ke-8, Jakarta: RajaGarfindo Persada, 2008.

Oni Sahroni dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

Romli, *Studi Perbandingan Ushul Fiqh*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014.

Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Beirut : Dar Kitab al-Arabi, 1971.

Sutan Reny Sjahdeine, *Perbankan Syariah : Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014.

Surawardi K. Lubis dan Farid Wajadi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, cet. Ke-50, Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2011.

Yeni Salma Barlinti, *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia*, Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama, 2010.

Yusuf al-Qaradawi, *fatwa: Antara Ketelitian dan Kecerobohan, alih bahasa As'ad asin*, Jakarta: Gema Insani Press, 19970.

D. Hukum/Peraturan Perundang-Undangan

Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2011.

Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvulleet recht) dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007.

Hartono Hadi Soepapto, *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1984.

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. Ke-6, Malang: Bayumedia, 2012.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Hukum Perikatan

Muslim Abdurrahman, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press, 2009.

Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*, Malang: UIN Maliki Press, 2010.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perpektif Perbandingan (bagian pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 1984.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: CV. Pustaka Setia Bandung, 2011.

Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-azas Hukum Perdata*, Bandung: Bale Bandung, 1988.

E. Lain-lain

Ammi Nur Baits, “Mengenal Akad Ijarah Mausuf Fi Dimmah”, dalam <http://pengusahamuslim.com/6044-mengenal-akad-ijarah-mausuf-fi-dzimmah-imfd.html>, diakses hari juma’at tanggal 24 November 2017 pukul 08:41 wib.

Auritsniyal Firdaus, “Tinjauan Yuridis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) (Studi Kasus Putusan Nomor: 1721/PDT.G/2013/PA.PBG)”, *Tesis Tidak Diterbitkan*, Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Suanan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

DSN-MUI, “*Sekilas tentang DSN MUP*”, dalam <https://dsnmui.or.id/kami/sekilas/>, dikases tanggal 30 Januari, 2018, jam 15:15 wib.

Kamus Al-Munawir Arab-Indonesia, Ahmad Warson Munawwir. Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.

Nasrullah Ali Munif, “Analisis Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Di Indonesia,” *Jurnal Ahkam*, Vol. 4, No. 1, Juli 2016.

Nurul Fatwa & Rahmawati Muin, “Penerapan Akad *Al-Qard Wal Ijarah* Pada Produk Talang Haji Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Sungguminasa Gowa, “*Jurnal Iqtasudana*, Vol. I, No. 1, Juni 2015.

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya'."

d. QS. al-Baqarah (2): 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَانَتْمُ بِدِينِنَ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ...

"Hai orang yang beriman, jika kamu bermuamalah tidak secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis ..."

2. Hadis Nabi saw.:

a. Hadis riwayat Ibn Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوَا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِدَ عَرْقَهُ.

Diriwayatkan dari Ibnu Umar ra., ia berkata, Rasulullah saw. bersabda: "Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."

b. Hadis riwayat 'Abd al-Razzaq:

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَإِنَّسَمْ أَجْرَهُ.

Dari Abi Sa'id r.a., sesungguhnya Rasulullah saw. bersabda: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."

c. Hadis Nabi riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ .

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah saw. bersabda: "Sesungguhnya jual beli itu hanya sah apabila dilakukan atas dasar suka sama suka."

d. Hadis Nabi riwayat al-Bukhari:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَقِنِي كَيْلٌ مَعْلُومٌ وَوَزْنٌ مَعْلُومٌ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ .

Dari Ibnu Abbas ra. bahwa Rasulullah saw. bersabda: "Barang siapa melakukan salaf (salam), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas, untuk jangka waktu yang diketahui."



- e. Hadis Nabi riwayat Imam al-Bukhari, Muslim, Abu Dawud, dan Ibnu Majah:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَطْلُبُ الْعَيْنِ ظُلْمٌ، فَإِذَا أُتْبَعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَالِيٍّ فَلَيْتَهُ.

Dari Abu Hurairah ra. bahwa Rasulullah saw. bersabda: “Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah.”

- f. Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad:

لَيْكُ الْوَاجِدِ يُحْلِلُ عَرْضَةً وَعُقُوبَتَهُ.

“Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.”

- g. Hadis Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi dan Ibnu Majah:

عَنْ عَمَرَ بْنِ عَوْفٍ الْمُرَنِّي رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الصُّلُحُ جَائزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلُحًا حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ حَرَامًا.

Dari Amr bin Auf al Muzani bahwa Rasulullah saw. bersabda: “Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali sulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

3. Kaidah fikih:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَيْبَاحَةٌ إِلَّا أَنْ يَدْلِلَ دِلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

4. Pendapat ulama terkait akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*:

a. Ulama Malikiyyah sebagaimana terdapat dalam kitab *Hasyiyah al-Dasuqi 'ala al-Syarh al-Kabir* (12/336), kitab *Syarh Muntaha al-Iradat* (2/252), kitab *Asna al-Mathalib* (2), dan kitab *Bidayah al-Mujtahid* (2/182) karya Ibn Rusyd, berpendapat bahwa *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* wajib



dibayar di awal pada saat akad (majelis akad); agar terhindar dari jual-beli piutang dengan piutang.

- b. Ulama Syafi'iyyah sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Syarah Muntaha al-Iradat* (2/360) dan kitab *Tuhfat al-Muhtaj Syarah al-Minhaj* (6), berpendapat bahwa *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* wajib dibayar di awal pada saat akad (majelis akad) sebagaimana wajibnya membayar harga (*tsaman*) dalam akad jual-beli salam.
- c. Ulama Hanabilah sebagaimana dijelaskan dalam kitab *al-Kafi fi Fiqh Ibn Hanbal* (2/169) karya Ibn Qudamah, memiliki dua pendapat terkait waktu pembayaran *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*, yaitu:
 - 1) *Ujrah* boleh dibayar di akhir akad (tidak mesti dibayar di awal dalam majelis akad); sebagaimana dibolehkan mengakhirkan pembayaran *ujrah* dalam akad ijarah atas barang atas dasar kesepakatan; dan
 - 2) *Ujrah* harus dibayar di muka dalam majelis akad; sebagaimana harusnya membayar harga (*tsaman*) di awal dalam akad jual-beli salam.
- d. Badr al-Hasan al-Qasimi dalam *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* menjelaskan sebagai berikut:

أَمَّا الإِجَارَةُ الْمَوْصُوفَةُ فِي الذِّمَّةِ فَهِيَ تَكُونُ مُضَافَةً إِلَى الْمُسْتَقْبَلِ وَهِيَ بَحْرُورٌ إِذَا كَانَ الْوَصْفُ مُنْضَبِطًا فَيَمْتَلِئُ الْعَيْنُ الْمَوْصُوفَةُ حِلَالَ مَوْعِدِ سَرَيَانِ الْعَقْدِ.

”Adapun *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* bersifat ke depan (*forward ijarah*), boleh dilakukan dengan syarat kriteria obyeknya dapat digambarkan secara terukur dan diserahkan pada waktu tertentu sesuai kesepakatan saat akad.”

- e. Ahmad Muhammad Nashar dalam *Fiqh al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah wa Tathbiqatuha fi al-Muntajat al-Maliyyah al-Islamiyyah li Tamwil al-Khadamat* (2009), menjelaskan sebagai berikut:

اَخْتَلَفَ الْفُقَهَاءُ فِي مَشْرُوعِيَّةِ الإِجَارَةِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ فَذَهَبَ الْحَنَفِيَّةُ إِلَى مَنْعِ إِحَارَةِ الْمَنَافِعِ الْأَعْيَانِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ وَاشْتَرَطُوا أَنْ تَكُونَ الْعَيْنُ الْمُؤْجَرَةُ مُعَيَّنَةً؛ وَذَهَبَ جُمُهُورُ الْفُقَهَاءِ مِنَ الْمَالِكِيَّةِ وَالشَّافِعِيَّةِ وَالْحَنَفِيَّةِ إِلَى جَوَازِ إِحَارَةِ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ وَعَدُوهَا مِنْ بَابِ السَّلَمِ فِي الْمَنَافِعِ.

“Ahli fikih berbeda pendapat tentang status hukum *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*; pertama, ulama Hanafiyyah berpendapat bahwa akad ijarah atas manfaat barang yang

termasuk *maushufah fi al-dzimmah* adalah akad yang dilarang (baca: tidak sah); mereka berpendapat bahwa barang sewa (*mahall al-manfa'ah*) harus sudah ditentukan pada saat akad atau perjanjian dilakukan; dan *kedua*, jumhur ulama dari kalangan Malikiyyah, Syafi'iyyah, dan Hanabilah membolehkan akad ijarah atas barang yang termasuk *maushufah fi al-dzimmah*; mereka menganggap akad ijarah *maushufah fi al-dzimmah* ini bagian dari bentuk akad jual-beli salam atas manfaat.”

- f. *Al-Ma'ayir al-Syar'iyyah* Nomor 9 tentang parameter (*dhawabith*) *al-Ijarah wa al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, yaitu dalam kitab tersebut ditetapkan hal-hal berikut:

يَبْجُوزُ أَنْ تَقْعُدِ الْإِجْهَارُ عَلَى مَوْصُوفٍ فِي النِّزَمَةِ وَصَفًا مُنْضَبِطًا وَلَوْ لَمْ يَكُنْ مَلْوَكًا
لِلْمُؤْجِرِ (الْإِجْهَارُ الْمَوْصُوفُ فِي النِّزَمَةِ) حِينَ يَتَقْعُدُ عَلَى تَسْلِيمِ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ
فِي مَوْعِدِ سَرَيَانِ الْعَقْدِ، وَيُرَايَى فِي ذَلِكَ إِمْكَانُ تَمْلِكِ الْمُؤْجِرِ لَهَا أَوْ صَنْعَهَا،
وَلَا يُشْتَرِطُ فِيهَا تَعْجِيلُ الْأُجْرَةِ مَا لَمْ تَكُنْ بِلِفْظِ السَّلَمِ أَوِ السَّلَافِ. وَإِذَا سَلَمَ
الْمُؤْجِرُ عَيْرَ مَا تَمَّ وَصَفُهُ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ رُفْضُهُ وَطَلَبُ مَا تَتَحَقَّقُ فِيهِ الْمُوَاصِفَاتُ.

“Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh dilakukan dengan syarat kriteria barang sewa dapat terukur meskipun obyek tersebut belum menjadi milik pemberi sewa (pada saat ijab-qabul dilakukan); waktu penyerahan barang sewa disepakati pada saat akad, barang sewa tersebut harus diyakini dapat menjadi milik pemberi sewa baik dengan cara memperolehnya dari pihak lain maupun membuatnya sendiri; tidak disyaratkan pembayaran ujrah didahului (dilakukan pada saat akad) selama ijab-qabul yang dilakukan tidak menggunakan kata *salam* atau *salaf*; apabila barang sewa diterima penyewa tidak sesuai dengan kriteria yang disepakati, pihak penyewa berhak menolak dan meminta gantinya yang sesuai dengan kriteria yang disepakati pada saat akad.”

5. Pendapat ulama kontemporer terkait waktu pembayaran *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*, adalah:

- a. Muhammad Sa'id al-Buthi dalam “*al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*” yang disampaikan dalam Muktamar Keuangan dan Perbankan Syariah tahun 2007 di Bahrain, berpendapat bahwa *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* wajib dibayar di awal pada majelis akad sebagaimana dalam akad jual-beli salam.
- b. 'Abd al-Sattar Abu Ghuddah berpendapat bahwa pembayaran *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh

tidak tunai meskipun dalam perjanjiannya menggunakan kata jual-beli salam.

- c. Nazih Hammad berpendapat bahwa pembayaran *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh tidak tunai apabila menggunakan kata *ijarah*, bukan kata salam.
- d. Ali al-Qaradaghi dalam “*al-Ijarah 'ala Manafi' al-Asykhash*” yang disampaikan pada acara Majelis Fatwa Eropa tahun 2008 di Paris (Perancis), membolehkan ujrah tidak dibayar tunai pada saat akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* apabila perjanjiannya menggunakan kata *ijarah*; dan ujrah wajib dibayar tunai apabila menggunakan kata *salam*.
- 6. Dewan Akuntansi dan Standar Keuangan Islam (AAOIFI [*Accounting and Auditing Organization of Islamic Financial Institution*]) yang berpusat di Bahrain, menetapkan standar nomor 9 paragraf (3/5), tentang bolehnya mengakhirkan pembayaran ujrah dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* jika tidak menggunakan kata *salam* atau *salaf*;
- 7. Majma’ al-Fiqh al-Islami pada ketentuan nomor 72 (3/8), menetapkan boleh diminta uang panjar (uang muka) sebagai tanda jadi dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*;
- 8. Dalam kitab *al-Fiqh 'ala al-Madzahib al-Arba'ah* (2/220) karya ‘Abd al-Rahman al-Jaziri, dijelaskan tentang bolehnya adanya jaminan (*al-rahn*) dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*;
- 9. Dalam kitab *al-Siraj al Wahhaj 'ala Matn al-Minhaj* (1/294) karya al-Ghamarawi dijelaskan bahwa *ujrah* harus dinyatakan dengan jelas (*ma'lum*) kuantitas atau kualitasnya pada saat dilaksanakan akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*;
- 10. Dalam kitab *Syarh al-Bahjah al-Wardiyah* (2/206), dijelaskan tentang bolehnya *ujrah* dalam bentuk uang (*al-nuqud*) maupun selain uang;

Memperhatikan : 1. Fatwa dan Keputusan DSN-MUI:

- a. Fatwa DSN-MUI Nomor 09//DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*;
- b. Fatwa DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah;
- c. Fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*;
- d. Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*;
- e. Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*;

- f. Keputusan DSN-MUI Nomor: 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan;
- 2. Permohonan fatwa untuk KPR iB Indent dari Bank Permata Syariah Nomor: 22/SYA-PRODUCT/SKV/V/2013 tertanggal 23 Mei 2013;
- 3. Hasil pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) bersama Asosiasi Bank Syariah Indonesia (ASBISINDO) tanggal 07-09 Februari 2013, tanggal 05 Juni 2013, tanggal 20-22 Juni 2013, tanggal 30 Agustus 2013, tanggal 27-29 September 2013, dan tanggal 31 Oktober - 2 November 2013;
- 4. Hasil pembahasan DSN-MUI bersama Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI) tanggal 11 Juni 2013 di Jakarta;
- 5. Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah tanggal 24 September 2016 di Yogyakarta;
- 6. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Sabtu, tanggal 01 Oktober 2016 di Bogor;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan :** **FATWA TENTANG AKAD AL-IJARAH AL-MAUSHUFAH FI AL-DZIMMAH.**
- Pertama :** **Ketentuan Umum**
Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:
- 1. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan/atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*).
 - 2. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* adalah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat ‘ain) dan/atau jasa (‘amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).
- Kedua :** **Ketentuan Hukum**
- 1. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh dilakukan dengan mengikuti ketentuan dalam fatwa ini.
 - 2. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* berlaku secara efektif dan menimbulkan akibat hukum, baik berupa akibat hukum khusus (tujuan akad) maupun akibat hukum umum, yaitu lahirnya hak dan kewajiban, sejak akad dilangsungkan.



- Ketiga** : **Ketentuan terkait Manfaat Barang (Manfaat 'Ain) dan Pekerjaan ('Amal)**
- Manfaat barang dan pekerjaan dalam akad ini, harus:
1. Diketahui dengan jelas dan terukur spesifikasinya (*ma'lum mundhabith*) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (*al-niza'*);
 2. Dapat diserahterimakan, baik secara hakiki maupun secara hukum;
 3. Disepakati waktu penyerahan dan masa ijarahnya; dan
 4. Sesuai dengan prinsip syariah.
- Keempat** : **Ketentuan terkait Barang Sewa**
1. Kriteria barang sewa yang dideskripsikan harus jelas dan terukur spesifikasinya;
 2. Barang sewa yang dideskripsikan boleh belum menjadi milik pemberi sewa pada saat akad dilakukan;
 3. Pemberi sewa harus memiliki kemampuan yang cukup untuk mewujudkan dan menyerahkan barang sewa;
 4. Barang sewa diduga kuat dapat diwujudkan dan diserahkan pada waktu yang disepakati;
 5. Para pihak harus sepakat terkait waktu serah-terima barang sewa; dan
 6. Apabila barang yang diterima penyewa tidak sesuai dengan kriteria pada saat akad dilakukan, penyewa berhak menolaknya dan meminta ganti sesuai kriteria atau spesifikasi yang disepakati.
- Kelima** : **Ketentuan terkait *Ujrah***
1. Ujrah boleh dalam bentuk uang dan selain uang;
 2. Jumlah ujrah dan mekanisme perubahannya harus ditentukan berdasarkan kesepakatan;
 3. Ujrah boleh dibayar secara tunai, tangguh, atau bertahap (angsur) sesuai kesepakatan; dan
 4. Ujrah yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa.
- Keenam** : **Ketentuan terkait Uang Muka dan Jaminan**
1. Dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dibolehkan adanya uang muka (uang kesungguhan [*hamisy jiddiyah*]) yang diserahkan oleh penyewa kepada pihak yang menyewakan.
 2. Uang muka dapat dijadikan ganti rugi (*al-ta'widh*) oleh pemberi sewa atas biaya-biaya/kerugian yang timbul dari proses upaya mewujudkan barang sewa apabila penyewa melakukan pembatalan sewa, dan menjadi pembayaran sewa (*ujrah*) apabila akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dilaksanakan sesuai kesepakatan.

3. Pemberi sewa dapat dikenakan sanksi apabila menyalahi substansi perjanjian terkait spesifikasi barang sewa dan jangka waktu.
4. Apabila jumlah uang muka lebih besar dari jumlah kerugian, uang muka tersebut harus dikembalikan kepada penyewa.
5. Dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dibolehkan adanya jaminan (*al-rahm*) yang dikuasai oleh pemberi sewa baik secara hakiki (*qabdh haqiqi*) maupun secara hukum (*qabdh hukmi*).

Ketujuh**: Penyelesaian Perselisihan**

Penyelesaian sengketa di antara para pihak dapat dilakukan melalui musyawarah mufakat. Apabila musyawarah mufakat tidak tercapai, maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kedelapan**: Ketentuan Penutup**

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dan akan diubah serta disempurnakan sebagaimana mestinya jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 29 Dzulhijjah 1437 H.

01 Oktober 2016 M.

DEWAN SYARIAH NASIONAL-
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

DR. K.H. MA'RUF AMIN



Sekretaris,

DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.AG

Lampiran 3: Daftar Riwayat Hidup

Daftar Riwayat Hidup

Nama : Aang Asari, S.H.I

Tempat, Tanggal lahir: Tasikmalaya, 14 Maret 1993

Alamat Asal : Kp. Ciherang Ds. Sindangjaya
Kec. Cikalang Kab. Tasikmalaya, Jawabarat.

Alamat di Yogyakarta : Jln. Babaran, Gg. Cemani Umbulharjo DIY.

Motto Hidup : Belajar jangan main-main, namun harus benar-benar main.

Nama Ayah : Dayat

Nama Ibu : Maliah

No. Hp : 081226323143

Alamat Email : asaryaank@yahoo.co.id

Riwayat Pendidikan :

A. Formal

1. SD : SDN Padasuka, 2006.
2. SMP : MTsN Dayaguna Cikalang, 2009.
3. SMA : MAN Cikalang, 2012.
4. PT/PTAI : UIN Sunan Kalijaga (S1), 2016.
: UIN Sunan Kalijaga (S2), 2018.

B. Non Formal

1. Ponpes Al-Hidayah Cilutung, Cikalang, Tasikmalaya, 2008-2012.
2. Ponpes Al-Luqmaniyyah Yogyakarta, 2013- sekarang.

C. Pengalaman Organisasi

1. Pradana Organisasi Pramuka MAN Cikalang, Tasikmalaya, Periode 2010-2011.
2. Pengurus OSIS bidang Organisasi MAN Cikalang, Tasikmalaya Periode 2010-2011.
3. Anggota INKAI UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Periode 2012 - 2013
4. Anggota BEM Jurusan Muamalat UIN SUKA periode 2013-2014