

**BAB II**  
**TINJAUAN TEORITIS TENTANG AKAD *AL-IJARAH***  
***AL-MAUSHUFAH FI AL-DZIMMAH***

**A. Tinjauan Umum Akad**

**1. Pengertian Akad**

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-'aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-ittifaq*). Secara terminologi fiqh, akad didefinisikan dengan: “pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan”.<sup>1</sup>

Menurut bahasa *'aqad* mempunyai beberapa arti, antara lain:

- a. Mengikat, yaitu: “Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.”
- b. Sambungan, yaitu: “sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.”

---

<sup>1</sup> Abdul Rahman Ghazzaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), h. 50-51

- c. Janji, yaitu.: Istilah '*ahdu* dalam al-qur'an mengacu kepada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau untuk tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut-pautnya dengan orang lain. Janji tetap mengikat orang yang membuatnya.

Perkataan *aqdu* mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan dua buah janji (*'ahdu*) dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan (*'aqad*).

Dapat dipahami bahwa setiap '*aqdi* (persetujuan) mencakup tiga tahap, yaitu:

- a. Perjanjian (*'ahdu*),
- b. Persetujuan dua buah perjanjian atau lebih, dan
- c. Perikatan (*'aqad*).

## 2. Rukun-rukun Akad

Rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:

- a. '*Aqid* ialah orang yang berakad.

- b. *Ma'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan.
- c. *Maudhu'al'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad.
- d. *Shigat al'aqd* ialah *ijab* dan *qabul*, *ijab* ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Sedangkan *qabul* ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya *ijab*. Pengertian *ijab qabul* dalam pengalaman dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan.<sup>2</sup>

*Ijab-qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk atau kesepakatan atau perjanjian dapat di kategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syariat Islam.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, ((Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), cet. Ke-9, h. 44-45

<sup>3</sup> Rahmat Syafei, *Fikih Muamalah*, (*Ttp:Tp, tt*), h. 45

Para ulama menerangkan beberapa cara yang ditempuh dalam akad:

- a. Dengan cara tulisan (*kitabah*), misalnya dua *aqid* berjauhan tempatnya, maka *ijab qabul* boleh dengan cara *kitabah*.
- b. *Isyarat*, bagi orang-orang tertentu akad atau *ijab* dan *qabul* tidak dapat dilaksanakan dengan ucapan dan tulisan, misalnya, seseorang yang bisu tidak dapat mengadakan *ijab qabul* dengan bahasa, orang yang tidak pandai tulis baca tidak mampu mengadakan *ijab* dan *qabul* dengan tulisan. Maka orang yang bisu dan tidak pandai tulis dapat melakukan *ijab qabul* dengan isyarat. Dengan demikian, *qabul* atau akad dilakukan dengan isyarat.
- c. *Ta'athi* (saling memberi), seperti seseorang yang melakukan pemberian kepada seseorang dan orang tersebut memberikan imbalan kepada yang memberi tanpa ditentukan besar imbalan.
- d. *Lisan al-hal*, menurut sebagian ulama, apabila seseorang meninggalkan, barang-barang dihadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu dipandang telah ada akad *ida'* (titipan) antara

orang yang meletakkan barang dengan yang menghadapi letakan barang titipan dengan jalan *dalalat al-hal*.<sup>4</sup>

### 3. Syarat-syarat Akad

Syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam:

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yang syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
- b. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad, syarat khusus ini bisa juga disebut syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum.<sup>5</sup>

### 4. Hikmah Akad

- a. Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau memiliki sesuatu.
- b. Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah diatur secara syar'i.<sup>7</sup>
- c. Akad merupakan “payung hukum” di dalam kepemilikan sesuatu, sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikinya.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...* h. 48-49

<sup>5</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...* h. 50

<sup>6</sup> Abdul Rahman Ghazzaly, *Fiqih Muamalat...* h. 83

## **B. Tinjauan Umum *Al-Ijarah Al-Mausufah Fi Al-Dzimmah***

### **1. Pengertian *Al-Ijarah Al-Mausufah Fi Al-Dzimmah***

*Al-ijarah al-mausufah fi al-dzimmah*, tertulis dalam bahasa Arab, terdiri dari 3 (tiga) kata penting, yaitu: *ijarah*, *al-mausuf*, dan *al-dzimmah*.

1. *Ijarah* (إجارة) artinya akad sewa menyewa. Dimana konsumen memiliki hak guna pakai sesuai ukuran tertentu terhadap barang yang memiliki nilai ketahanan (tidak habis pakai) seperti menyewa rumah, mobil, dan sebagainya.
2. *Al-Mausuf* (الموصوف) artinya yang disifati, yaitu sesuatu yang ditetapkan dan dibatasi berdasarkan kriteria. Sehingga wujud bendanya belum tertentu, dan umumnya ketersediaannya banyak di pasaran.
3. *fi al-dzimmah* (في الذمة) artinya dalam tanggungan/jaminan, sehingga barang belum ada. Dimana penjual atau penyedia layanan menjamin akan mendatangkan benda yang dimaksud sesuai kriteria yang disebutkan.

Sehingga makna dari *al-ijarah al-mausufah fi al-dzimmah* adalah objek transaksi yang wujudnya belum ada ketika akad, namun dia sudah dibatasi berdasarkan kriteria yang jelas.

Objek *al-ijarah al-mausufah fi al-dzimmah*, boleh diakadkan meskipun penjual belum memiliki barang.<sup>7</sup>

Dalam konteks definisi *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah*, versi seorang mufti Dr. Alhawamilah, dalam berbagai kitab fiqh klasik tidak ditemukan definisinya secara utuh. Mereka (para ulama klasik), hanya membagi *ijarah* secara garis besar ke dalam dua bagian yaitu:

1. *Ijarah* (sewa-menyewa) terhadap barang yang sudah jelas konkrit (*mu'ayyanah*);
2. *Ijarah* (sewa-menyewa) terhadap barang yang non konkrit hanya disebutkan identitasnya saja (*ghair mu'ayyanah*).

Oleh karena itu, Muhammad al-Hawamilah berinisiatif membuat definisi sendiri *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah*, ialah transaksi yang dibolehkan (oleh hukum Islam) dimana pembayarannya dilakukan dengan penggantian (uang tertentu) dan dalam batas waktu tertentu.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Read more <http://pengusahamuslim.com/6044-mengenal-akad-ijarah-mausuf-fi-dzimmah-imfd.html> diakses Kamis 18 Desember 2017, pukul 10.00 WIB

<sup>8</sup> Muhammad Al-Hawamilah, *Tahqiqu Ra'yi al-Hanafiyati Fi Hukmi al-Ijarah al-Maushufati fi al-Dzimmah*, <http://www.alukah.net/sharia/0/1238866/#ixzz583D1NG19> diakses hari Minggu 4 Februari 2018 pukul 15:21 WIB

*Al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* bersifat kedepan (*forward ijarah*), boleh dilakukan dengan syarat kriteria objeknya dapat digambarkan secara terukur dan diserahkan pada waktu tertentu sesuai kesepakatan saat akad.<sup>9</sup>

Akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* boleh dilakukan dengan syarat kriteria barang sewa dapat terukur meskipun objek 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 ujuh didahulukan (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.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Fatwa DSN-MUI No. 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Maushufah Fi Al-Dzimmah* diakses Senin 12 Maret 2018 pukul 19.25 WIB

<sup>10</sup> Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Maushufah Fi Al-Dzimmah* diakses Senin 12 Maret 2018 pukul 19.25 WIB



Para ulama Islam berpandangan tidak harus menanggukkan pembayaran ujarah dalam akad *ijarah maushufah fi zimmah* berbeda dengan pandangan kontemporari. Perbedaan ini boleh dirumuskan sebagai bentuk untuk memudahkan urusan mumalah di samping keperluan semasa yang bertepatan dengan amalan perbankan masa kini. Oleh itu ujarah boleh dilakukan secara ansuran atau tunai berdasarkan persetujuan yang di capai oleh pihak yang berakad.<sup>11</sup>

Akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* adalah gabungan dari 3 (tiga) akad, yaitu akad *ijarah*, akad *salam* dan akad *istishna*, tetapi yang paling dominan adalah akad *ijarah*.

Ada beberapa karakteristik *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* (IMFZ). Pertama, akad itu adalah akad *ijarah* dengan harga (upah) dibayar tunai, sedangkan objek sewa diserahkan pada waktu yang disepakati. Kedua, akad (IMFZ) itu kombinasi dari dua akad, yaitu akad *ijarah* dan akad *salam*.

Disebut akad *ijarah* karena yang diperjual belikan adalah jasa. Dan disebut akad *salam* karena objek *ijarah* diserahkan tidak tunai. Oleh karena itu, akad (IMFZ) sering disebut *salam* jasa atau *forward*

---

<sup>11</sup> [http://Mohd-Rofaizal bin Ibrahim, Pembiayaan Pendidikan Melalui Akad Ijarah Maushufah Fi Al-Dzimmah \(Pajakan Hadapan\).pdf](http://Mohd-Rofaizal bin Ibrahim, Pembiayaan Pendidikan Melalui Akad Ijarah Maushufah Fi Al-Dzimmah (Pajakan Hadapan).pdf) diakses sabtu 21 April 2018 pukul 20.10 WIB

jasa (*salam fi al-manaf*). Ketiga, manfaat barang atau jasa belum tersedia atau belum bisa dimanfaatkan pada saat akad.<sup>12</sup>

Keempat, akad (IMFZ) disamakan dengan *istishna* karena menurut jumhur *fuqoha*, *bai' al-istishna* merupakan suatu jenis khusus dari *bai' as-salam*. Biasanya jenis ini di bidang manufaktur. Dengan demikian ketentuan *istishna* mengikuti ketentuan dan aturan *bai' as-salam*. Produk *istishna* menyerupai produk *salam*, tetapi dalam *istishna* pembayaran dapat dilakukan oleh Bank dalam beberapa kali pembayaran.<sup>13</sup>

Dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam kontrak *istishna* pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Kedua belah pihak sepakat atas harga dan sistem pembayaran sama dengan akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah*, apakah akan dibayar di muka, melalui cicilan atau ditangguhkan sampai waktu tertentu.<sup>14</sup>

Perbedaan *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dengan *ijarah* lainnya adalah barang atau jasa pada *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* belum ada pada saat akad, jadi

---

<sup>12</sup> <http://stabilitas.co.id/home/detail/kontrak-ijarah-maushufah-fi-dzimmah> diakses pada hari Senin 18 Desember 2017 pukul 10.15 WIB

<sup>13</sup> Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah, Teori &Praktik*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), h. 287

<sup>14</sup> Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Rafika Aditama, 2011), h. 239

manfaat atas barang atau jasa menggunakan mekanisme pemesanan seperti pembiayaan berdasarkan *salam* atau *istishna*.<sup>15</sup>

## 2. Rukun dan Syarat *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*

Rukun *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* terbagi 3 (tiga), sebagai berikut:

- 1). Pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) dan Penyewa (*musta'jir*);
- 2). *Shigat (ijab dan qabul)* dan;
- 3). Objek *ijarah (ma'jur)*.

Syarat *ijarah* yang berkaitan erat dengan pembahasan *ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* adalah syarat yang berkaitan dengan manfaat dan upah, Syarat-syarat objek *ijarah* harus berupa:

1. Benda yang bernilai dan bisa dimanfaatkan karena objek *ijarah* adalah manfaat barang bukan barangnya;
2. Diketahui spesifikasinya dengan jelas;
3. Bisa diserahkan terimakan; dan
4. Digunakan untuk tujuan yang dibolehkan syariat.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> <http://Rega Felix, Jurnal Potensi Penerapan Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Oleh Perbankan Syariah.pdf>, 13 Oktober 2017, diakses 5 Maret 2018 pukul 09.10 WIB

<sup>16</sup> <http://stabilitas.co.id/home/detail/kontrak-ijarah-maushufah-fi-dzimmah>

### 3. Dasar Hukum Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah

Akad al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah di perbolehkan sebagaimana Firman Allah SWT:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى  
فَاكْتُبُوهُ ... ﴿٢٨٢﴾

“Hai orang yang beriman! “Jika kamu bermuamalah tidak secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis. ... (QS. Al-Baqarah: 282)”<sup>17</sup>

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ  
رَبَّهُ ... ﴿٢٨٣﴾

“maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. (QS. Al-Baqarah: 283)”<sup>18</sup>

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ... ﴿١﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu... (QS. Al-maidah:1)”<sup>19</sup>

Hadis yang berkaitan dengan dasar kebolehan al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَدِمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
الْمَدِينَةَ وَهُمْ يُسَلِّفُونَ بِالثَّمْرِ السَّنَتَيْنِ وَالثَّلَاثَ , فَقَالَ : (( مَنْ أَسْلَفَ فِي  
شَيْءٍ فَفِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مَعْلُومٍ ))

<sup>17</sup> T.M. Hasbi Ashshiddiqi dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an, 1971), h. 70

<sup>18</sup> T.M. Hasbi Ashshiddiqi dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*... h. 71

<sup>19</sup> T.M. Hasbi Ashshiddiqi dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*... h. 156

*Ibnu Abbas r.a. meriwayatkan bahwa Rasulullah SAW tiba di Madinah di mana mereka melakukan salaf untuk penjualan buah-buahan dengan jangka waktu satu tahun atau dua tahun, lalu beliau bersabda: barang siapa yang melakukan salaf hendaknya melakukannya dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas pula, sampai pada batas waktu tertentu.*<sup>20</sup>

عَنْ أَبِي سَعِيدِ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ 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".<sup>21</sup>

#### Kaidah Fiqih

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

"Hukum asal dalam semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."<sup>22</sup>

Menurut fatwa DSN-MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* (Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016) 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

---

<sup>20</sup> Abu Abdullah Muhammad bin al-Bukhari, *Ensiklopedia Hadits, Shahih Al-Bukhari I*, (Jakarta: Almahira, 2011), h. 496

<sup>21</sup> Jalaluddin As-Sayuthi, *Al-Jami' Ash-Shaghir*, Juz 1, (Ttp: Dar Al-Fikr, tt), h. 102

<sup>22</sup> Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih, Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*, (Jakarta: Kencana, Prenadamedia Group, 2006), h. 130

hanya disebutkan sifat-sifat, dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).

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 diserahkan terimakan, baik secara hakiki maupun secara hukum;
3. Disepakati waktu penyerahan dan masa ijarahnya; dan
4. Sesuai dengan prinsip syariah.

Ketentuan terkait Barang Sewa

1. Kriteria barang sewa 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.

#### Ketentuan terkait Ujrah

1. Ujrah 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.

#### Ketentuan Terkait Uang Muka Dan Jaminan

1. Dalam akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dibolehkan uang muka uang kesungguhan [*hamisy*

*fiddiyah*] 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-ijraha al-maushufah fi al-dzimmah* dilakukan 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-rahn*) yang dikuasai oleh pemberi sewa baik secara hakiki (*qabdh haqiqi*) maupun secara hukum (*qabdh hukmi*).<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Maushufah Fi Al-Dzimmah*



Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-INDEN, dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa yang dimaksud dengan *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* adalah akad sewa-menyewa atas suatu barang (manfaat *'ain*) dan/atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitasnya).

#### Ketentuan Hukum

1. Akad *al-Ijarah al-Maushufah Fi al-Dzimmah* dalam rangka kepemilikan rumah yang menggunakan akad *Musyarakah Muntanaqishah* (MMQ) atau *al-Ijarah al-Muntahiyah Bi at-Tamlik* (IMBT) boleh dilakukan dengan mengikuti ketentuan dalam fatwa ini.
2. Akad *al-Ijarah al-Maushufah Fi al-Dzimmah* sebagai mana angka 1 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.

#### Ketentuan terkait Manfaat Barang (Manfaat '*Ain*)

Manfaat barang dan pekerjaan dalam akad ini, harus:

1. Manfaat harus berupa manfaat yang dapat terukur spesifikasinya (ma'lum mundhabith) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (*al-niza'*);
2. Manfaat harus berupa manfaat yang dapat diserahkan, baik secara hakiki maupun secara hukum;
3. Jangka waktu penyerahan dan masa *ijarah*-nya; dan
4. Manfaat harus berupa manfaat yang boleh berdasarkan dengan prinsip syariah dan;
5. Manfaat yang diharapkan adalah manfaat yang dimaksud dalam akad yang dapat dicapai melalui akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah*.

#### Ketentuan terkait Barang Sewa Inden (PPR) Inden

1. Kriteria barang sewa yang dideskripsikan harus terukur spesifikasinya;
2. Barang sewa yang dideskripsikan boleh belum menjadi milik pemberi sewa pada saat akad dilakukan;
3. Ketersediaan barang sewa wajib diketahui dengan jelas serta sebagian barang sewa sudah wujud pada saat akad dilakukan;

4. Wujud barang sewa yang dimaksud pada angka 3, harus jelas, siap dibangun, milik pemberi sewa atau pengembang yang bekerja sama dengan pemberi sewa, dan bebas sengketa;
5. Pemberi sewa harus memiliki kemampuan yang cukup untuk mewujudkan barang sewa;
6. Para pihak harus meyakini bahwa barang sewa dapat diwujudkan pada waktu yang disepakati;
7. Para pihak harus sepakat terkait waktu serah-terima barang sewa; dan
8. Apabila pemberi sewa menyerahkan barang sewa namun tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati atau gagal serah pada waktu yang disepakati, maka penyewa berhak:
  - a. Melanjutkan akad dengan atau tanpa meminta kompensasi dari pemberi sewa, atau
  - b. Membatalkan akad dengan meminta pengembalian dana sesuai dengan jumlah yang telah diserahkan.

#### Ketentuan terkait Ujrah

1. Ujrah boleh dalam bentuk uang dan selain uang;

2. Jumlah ujarah dan mekanisme perubahannya harus ditentukan berdasarkan kesepakatan;
3. Ujarah boleh dibayar secara tunai, tangguh, atau bertahap (angsur) sesuai kesepakatan; dan
4. Ujarah yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa.

#### Ketentuan Terkait Uang Muka Dan Jaminan

1. Dalam akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dibolehkan adanya uang muka uang kesungguhan [*hamisy fiddiyah*] yang diserahkan oleh penyewa kepada pemberi sewa..
2. Uang muka dapat dijadikan ganti rugi (*al-ta'widh*) oleh pemberi sewa karena proses upaya untuk mewujudkan barang sewa apabila penyewa melakukan pembatalan sewa, dan menjadi pembayaran sewa (*ujrah*) apabila akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dilakukan sesuai kesepakatan.
3. Apabila jumlah uang muka lebih besar dari jumlah kerugian, maka uang muka tersebut harus dikembalikan kepada penyewa.

4. Apabila pemberi sewa menyalahi substansi perjanjian terkait spesifikasi barang sewa, jangka waktu dan gagal serah, maka penyewa berhak:
  - a. Melanjutkan akad dengan atau tanpa meminta kompensasi dari pemberi sewa, atau,
  - b. Membatalkan akad dengan pengembalian dana sesuai dengan jumlah yang telah diserahkan.
5. Dalam akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dibolehkan adanya jaminan (*al-rahn*) yang dikuasai oleh pemberi sewa baik secara hakiki (*qabdh haqiqi*) maupun secara hukum (*qabdh hukmi*).<sup>24</sup>

Menurut standar *Accounting and Auditing Organizations for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI), transaksi (IMFZ) boleh jika memenuhi empat syarat. Pertama, objek *Ijarah* jelas diketahui spesifikasinya. Jika objek *ijarah*-nya, tidak jelas, tidak bisa dituliskan ciri-ciri dan spesifikasinya, maka akad (IMFZ) nya tidak sah, karena objek yang tidak jelas adalah salah satu unsur *gharar*.

---

<sup>24</sup> Fatwa DSN-MUI No. 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Maushufah Fi Al-Dzimmah*

Kedua, manfaat itu bisa dimiliki *mu'ajjir* (pihak yang menyewakan) dan bisa diserahkan terimakan pada waktu yang disepakati. Walaupun objek *ijarah*-nya belum ada, tetapi harus dipastikan bahwa *mu'ajjir* bisa memiliki barang tersebut, dan *mu'ajjir* bisa menyerahkannya kepada *musta'jir* (penyewa) pada waktu yang telah disepakati. Maka jika objek *ijarah* tidak atau sulit dimiliki, maka akad (IMFZ) menjadi tidak sah karena *ijarah* terhadap barang yang tidak ada dan tidak akan ada.

Ketiga, sebagian barangnya harus wujud. Syarat ini adalah terjemahan dari syarat pertama dan kedua, maka sebagian yang signifikan dari objek *ijarah* harus sudah tersedia saat akad, karena jika objek *ijarah*-nya tidak tersedia sama sekali, maka tidak bisa dijelaskan disepakati, dan sangat mungkin tidak bisa dimiliki dan tidak bisa diserahkan, ini adalah salah satu unsur *gharar*.

Keempat, *ujrah* boleh dibayar cicilan atau ditunda pembayarannya (*tempo*). Jika objek *ijarah* tidak bisa diserahkan *tempo* kecuali telah tersedia sebagiannya. Maka dalam bab *ujrah*, syarat-syaratnya lebih ringan.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> <http://stabilitas.co.id/home/detail/kontrak-ijarah-maushufah-fi-dzimmah>

Dengan demikian, pada akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* akad ini gabungan dari akad *ijarah* dan akad *salam*, disebut akad *ijarah* karena yang diperjual belikan adalah jasa. Dan disebut akad *salam* karena objek *ijarah* diserahkan tidak tunai. Oleh karena itu, akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* sering disebut *salam* jasa atau *forward* jasa (*salam fi al-manaf*). Akad *ijarah* yang diperjual belikan adalah jasa perpindahan manfaat (hak guna). Dan akad *salam* perpindahan kepemilikan (hak milik). Manfaat atas barang atau jasa pada *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* menggunakan mekanisme pemesanan seperti pembiayaan berdasarkan *salam* dan *istishna*, dari segi pemesanan dalam melangsungkan trnsaksinya pada saat akad tidak menghadirkan barang yang menjadi transaksi diantara kedua belah pihak atau barang pesanan masih dalam tanggungan penjual atau penyedia barang, pemesan hanya memberikan spesifikasi dan karakteristik jenis atau bentuk barang yang dipesan. Kontrak *istishna* mirip dengan *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah*, di mana pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Selanjutnya pembuat barang membuat barang pesanan

sendiri atau melalui pihak jasa ketiga dengan spesifikasi yang telah disepakati, kedua belah pihak sepakat atas harga dan sistem pembayaran, apakah akan dibayar di muka, melalui cicilan atau ditangguhkan sampai waktu tertentu.