

BAB II

KAJIAN TEORI

A. *Franchise*

1. Pengertian *Franchise*

Kata *Franchise* berasal dari bahasa Prancis kuno yang berarti “kejujuran atau kebebasan” yang semakna dengan kata *franchise*. Hal ini dikarenakan makna kata *franchise* sendiri disebut memiliki "hak atau kebebasan utama" selama Abad Pertengahan.⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan *franchise* sebagai kemitraan dalam dunia usaha dengan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan, hak kelola, hak pemasaran.⁹ Menurut Pasal 1 PP No. 16 Tahun 1997 tentang *Franchise*, pengertian *franchise (franchisee)* adalah:

“Perikatan di mana salah satu pihak diberikan kemampuan untuk menggunakan dan/atau mengeksploitasi hak kekayaan intelektual, inovasi, atau fitur bisnis khusus yang dimiliki oleh para pihak lain dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan pihak lain tersebut dalam rangka penyediaan dan/atau penjualan barang atau jasa”.¹⁰

Hak istimewa yang ditetapkan atau diberikan oleh pemberi *franchise* kepada penerima *franchise* dengan sejumlah kewajiban atau pembayaran disebut sebagai *franchisee*. *Franchise* adalah pengaturan bisnis di mana pemberi *franchise* memberikan hak kepada pihak independen atau penerima

⁸ Johannes Ibrahim, Lindawati Sewu, *Hukum Bisnis; Dalam Perspektif Manusia Modern*, (Bandung: Pt. Refika Aditama, 2004), 122

⁹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 1268

¹⁰ H. Syahrani, *Bisnis Waralaba Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Bisnis Syariah*, (Banjarmasin: Antasari, 2018), 131

franchise untuk menggunakan nama dagang untuk memasarkan barang atau jasa di bawah persetujuan merek pemilik *franchise*.¹¹

Menurut Bryce Webster, *franchise* adalah lisensi yang diberikan oleh pemilik *franchise* dengan imbalan biaya. Lisensi tersebut dapat berupa lisensi paten, lisensi merek dagang, lisensi merek jasa, atau segala jenis lisensi yang digunakan untuk tujuan komersial tersebut di atas.¹²

Sedangkan perjanjian *franchise* pada umumnya mengacu pada pemberian hak oleh pemberi *franchise* kepada penerima *franchise* untuk menggunakan ciri-ciri usaha atau ciri-ciri identifikasi usaha di bidang perdagangan atau jasa, termasuk jenis produk dan bentuk yang diusahakan, termasuk identitas perusahaan (logo, merek, dan desain perusahaan), penggunaan rencana pemasaran, serta pemberian bantuan ekstensif, waktu/jam operasional, pakaian, dan aplikasi. sedemikian rupa sehingga bisnis franchisor atau bisnis jasa dan bisnis *franchise* berbagi fitur bisnis yang sama atau kualitas yang membedakan.¹³

- a. *Franchisor* yaitu Sebuah perusahaan atau individu yang memiliki *franchise* memberikan hak kepada pemegang *franchise* untuk mendapatkan keuntungan dari semua keuntungan pemilik *franchise*.
- b. *Franchisee* yaitu badan usaha atau orang yang diberi izin untuk menggunakan kekayaan intelektual, karya sastra , karya sastra , ciri-ciri yang dimiliki oleh pemberi *franchise*, atau kombinasinya.

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Waralaba* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2008), 6

¹² Sri Redjeki Slamet, *Waralaba (Franchise) Di Indonesia*, (Jakarta Pusat: Lex Jurnalica Volume 8 Nomor 2, April 2011), 130

¹³ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 174.

Pada dasarnya, *Franchise* adalah cerita tentang bagaimana mendistribusikan barang dan uang kepada pelanggan. Dalam jangka waktu yang ditentukan, pemberi *franchise* memberikan izin kepada penerima *franchise* untuk melaksanakan usaha pendistribusian barang dan memberitahukan nama pemberi *franchise* di wilayah yang bersangkutan. Operasi ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan metode yang telah ditentukan oleh pemilik *franchise*. *Franchisee* diberikan izin untuk meningkatkan kinerja.

Pemberi *franchise* menawarkan bantuan (bantuan) kepada penerima *franchise*. *Franchisee* membayar jumlah sebagai imbalan dalam bentuk biaya awal dan royalti.¹⁴ *Franchisor* (pemberi *franchise*) memberikan lisensi menggunakan suatu Hak Kekayaan Intelektual seperti Hak Cipta, Merek, Paten, Rahasia Dagang kepada *franchisee* (penerima *franchise*), atas dasar lisensi itu *franchisee* berkewajiban untuk membayar *royalty fee*.¹⁵ Pada umumnya aspek pembiayaan dalam bisnis *franchise* dikenal dua jenis *fee*, yaitu *Franchise fee* dan *royalty fee*, sedangkan dalam *franchise* sistem Syariah terdapat konsep nisbah atau bagi hasil bagi kedua belah pihak.

Munir Fuady mengatakan bahwa *fee* di dalam sistem *franchise* normal terbagi sebagai berikut:¹⁶

¹⁴ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2005), 194.

¹⁵ Lukman SAditso, *Urgensi Tanda Tangan Dan Materai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kontrak Waralaba (Franchise) Syariah* (Jurnal Hukum Dan Pemikiran, Vol. 16, No. 2,2016), 116.

¹⁶ Nurjannah Mr, Nazaruddin A Wahid. *Analisis Perhitungan Royalty Fee Franchise Menurut Konsep Musyarakah: Studi Pada Jarimatika Darussalam*. (Banda Aceh: IAIN Ar-Raniry Volume 2 Number 2 July - December 2013), 124-125

- 1) *Royalty fee* Merupakan pembayaran yang dilakukan oleh pihak *franchisee* kepada pihak *franchisor* sebagai imbalan dari pemakaian hak manfaat *franchise* oleh *franchisee*.
- 2) *Franchise fee* Adalah bayaran yang harus dilakukan oleh pihak *franchisee* kepada pihak *franchisor*, yang merupakan biaya pembelian merek *franchise*, biasanya dilakukan dengan jumlah tertentu yang sudah pasti dan dilakukan sekaligus hanya sekali saja di awal. Pembayaran dilakukan pada saat penandatanganan akta *franchise*.
- 3) *Direct expenses* Ini merupakan biaya langsung yang harus dikeluarkan sehubungan dengan pembukaan atau pengembangan suatu bisnis *franchise*, biasa dikenal dengan *grand opening*.
- 4) Biaya sewa Sebagian *franchisor* menyediakan tempat bisnis, sehingga *franchisee* harus membayar harga sewa tempat tersebut kepada pihak *franchisor*. Sehingga, pihak *franchisee* tidak perlu mencari tempat lagi dalam menjalankan bisnisnya.
- 5) *Marketing and advertising fee* Karena pihak *franchisor* yang melakukan marketing dan iklan, maka pihak *franchisee* juga mesti ikut menanggung beban biaya tersebut. Perhitungan tersebut dihitung sesuai dengan persentase dari omset penjualan atau pun jika ada marketing atau iklan tertentu.
- 6) *Assignment fee* Adalah biaya yang harus dibayar oleh pihak *franchisee* kepada pihak *franchisor* jika pihak *franchisee* tersebut mengalihkan bisnisnya kepada pihak lain, termasuk bisnis yang merupakan objeknya

franchise dengan kata lain pemindahan karakter sebagai *franchisee*.

2. Dasar Hukum *Franchise* di Indonesia

- a. Pengaturan *franchise* sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah RI No. 16 Tahun 1997 Tentang *Franchise*. Perjanjian *franchise* mengacu pada buku III Kitab Undang-Undang Perdata, khususnya dalam pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata, sehingga perjanjian dapat dibenarkan selama diadakan secara sah tidak bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan.
- b. Pengaturan *franchise* berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 16 Tahun 1997 Tentang *Franchise*. Lahirnya Peraturan ini dilandasi upaya Pemerintah meningkatkan pembinaan usaha *franchise* di seluruh Indonesia sehingga perlu mendorong pengusaha nasional, terutama pengusaha kecil dan menengah untuk tumbuh sebagai *franchisor* nasional yang handal dan mempunyai daya saing di dalam negeri dan luar negeri khususnya dalam memasarkan produk dalam negeri.
- c. Peraturan Pemerintah RI No. 42 tahun 2007 tentang *Franchise* dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 259/MPP/Kep/7/1997, tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha *Franchise*, sebagai Peraturan Pelaksanaannya.
- d. Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 31/MDAG/PER/8/2012 tentang Penyelenggaraan *Franchise*.
- e. Undang-Undang No. 14 Tahun 2001 tentang Paten.

- f. Undang-Undang No. 15 Tahun 2001 tentang Merek.
- g. Undang-Undang No. 30 Tahun 2000 tentang Rahasia Dagang.
- h. Undang-Undang No. 31 Tahun 2000 tentang Desain Industri.
- i. Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 tentang *Franchise*.
- j. Peraturan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penghasilan UU No. 8 Tahun 1983 dan UU No. 7 Tahun 1983.
- k. UU No. 7 Tahun 1981 tentang Wajib Lapo Ketenagakerjaan. UU No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

3. Dasar hukum syariah mengenai *franchise* dalam al-qur'an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa: 29).¹⁷

4. Bentuk-Bentuk *Franchise*

Secara umum, sistem *franchise* dibedakan menjadi dua kategori besar yaitu *franchise* produk dan merek dagang serta *franchise* format bisnis adalah contoh situasi di mana pemilik memiliki kendali atas sesuatu dan tidak dapat dilanggar. Dua jenis sistem *franchise* yang berbeda dibagi sebagai berikut

- a. *Franchise* Produk dan Merek Dagang (*Product and Trademark Franchising*)

Barang dagangan dan merek dagang Jenis *franchise* yang

¹⁷ Agama RI, *Al-Quran*, 84

paling sederhana adalah *franchise*, di mana pemilik *franchise* memberikan hak kepada penerima *franchise* untuk menjual merek atau produk tertentu secara luas. Setelah penerbitan lisensi tersebut, pemilik *franchise* biasanya menerima semacam pembayaran royalti di muka, dan setelah menjual barang *franchise* kepada penerima *franchise*, pemilik *franchise* mendapat untung (biasanya disebut sebagai biaya royalti).

Franchise Format Bisnis adalah pemberian lisensi dimana Pemberi *Franchise* memberikan kemampuan kepada penerima *franchise* untuk memasarkan produk dan merek tertentu serta menggunakan seluruh sistem operasi Pemberi *Franchise*. Penerima *franchise* diberikan sistem operasi ketika mereka membeli *franchise* format bisnis.¹⁸

- b. Hak dan kewajiban *franchisor* Kewajiban dari *franchisor* adalah menyerahkan lisensi kepada *franchisee*, sedangkan yang menjadi hak dari *franchisor* adalah:

Logo nama baik (*goodwill*), nama dagang (*trade name*) dan merk dagang (*trademark*); Sebuah format atau pola untuk bisnis; Dalam beberapa kasus, formulasi, resep, dan desain, dan program khusus; serta Hak cipta atas bagian dari hal diatas dalam bentuk tertulis dan terlindungi dalam bentuk undang-undang hak cipta.

- c. Kewajiban dan Hak Penerima *Franchise*. *Franchise* memiliki hak

¹⁸ Sri Redjeki Slamet. *Waralaba (Franchise) Di Indonesia*, (Jakarta Pusat: Lex Jurnalica Volume 8 Nomor 2, April 2011), 130-131

untuk mendapatkan lisensi, tetapi mereka juga memiliki kewajiban adalah membayar *royalty* kepada *franchisor* dan menjaga kualitas barang dan jasa yang di-*franchise*.

d. Pengertian *franchise fee* dan *royalty fee*.

Penerima *franchise* diharuskan melakukan dua pembayaran: biaya *franchise* dan royalti. Penerima *Franchise* adalah jumlah yang harus dibayar sebagai imbalan untuk memberikan hak kekayaan intelektual pemberi hibah *franchise*, yang dibayar untuk satu kali (*one time fee*) di awal pembelian *franchise*.¹⁹ *Royalty fee* dalam bahasa Inggris berarti honorarium dan *fee* adalah biaya, ongkos, dan bayaran, merupakan biaya yang harus ada dalam perjanjian *franchise*, dimana diberikan secara berkala untuk penggunaan konsep, sistem, penemuan, proses, metode, logo, merek, atau nama. *Royalty* sering disebut uang *franchise* terus-menerus. Uang tunai adalah kompensasi untuk layanan berkelanjutan yang diberikan kepada pemilik *franchise*.

Dalam praktiknya, uang tersebut dihitung dalam bentuk prosentase dari pendapatan kotor *franchisee*. Biaya *royalty* yang ditarik oleh *franchisor* secara rutin diperlukan untuk membiayai pemberian bantuan selama kedua belah pihak diwajibkan oleh perjanjian, penerima *franchise* dapat menerima dukungan teknis, manajemen, atau promosi secara terus-menerus. Umumnya dalam

¹⁹ Amalia Hasanah. *Tinjauan Fiqh Muamalah Dalam Bisnis Waralaba Pada Pp Ri Nomor 42 Tahun 2007sMuamalah*, Volume 2 Desember 2016, 89 [Http://Jurnal.Radenfatah.Ac.Id/Index.Php/Muamalah](http://Jurnal.Radenfatah.Ac.Id/Index.Php/Muamalah)

perjanjian *franchise* disebutkan bahwa *franchisee* membayar sejumlah biaya *franchise fee* dan *royalty fee* kepada *franchisor* berdasarkan penjualan kotor perbulan. Agar bisnis dapat beroperasi, *franchise* itu sendiri mengenakan biaya untuk dapat saling menguntungkan dan mendukung keberlangsungan bisnis usaha tersebut. Pada umumnya, besar *fee* yang dibebankan pada *franchisee* sebesar 1% - 12% dari pendapatan kotor per periode.

Royalty fee adalah pembayaran bulanan yang diperoleh dari penjualan kotor yang digunakan untuk membayar dukungan *franchise franchisor*. Dalam buku yang berbeda, ia membuat kasus bahwa biaya *royalty* adalah jumlah bulanan yang dibayar *franchisee* kepada *franchisor* sebagai imbalan atas dukungan yang ditawarkan *franchisor*. Pembentukan biaya *royalty* ini adalah hasil dari seseorang yang menggunakan hak cipta pemilik merek dagang; akibatnya, pemilik merek dagang sekarang wajib membayar biaya *royalty* dan pencipta sekarang berhak mendapatkan hak atas produksinya. Sebagaimana disebutkan dalam UU Hak Cipta Pasal 2 ayat 1 (UUHC) Hak cipta didefinisikan sebagai "hak khusus bagi pencipta dan penerima hak untuk menerbitkan atau memperbanyak ciptaan mereka atau memberikan izin untuk itu tanpa mengurangi batasan menurut undang-undang dan peraturan yang berlaku" dalam dokumen 1997.

Dalam menentukan proporsi keuntungan terdapat beberapa

pendapat dari para ahli hukum Islam sebagai berikut:²⁰

- e. Menurut Imam Maliki dan Imam Syafi'i, bagian keuntungan dibagi di antara mereka sesuai dengan kesepakatan sebelumnya yang ditentukan dalam kontrak sesuai dengan bagian modal yang disertakan.
- f. Imam Ahmad berpendapat bahwa proporsi keuntungan terhadap modal yang diinvestasikan juga dapat berbeda dari proporsi modal yang mereka sertakan.
- g. Imam Abu Hanifah, yang memegang posisi menengah, rasio keuntungan terhadap modal yang diinvestasikan juga dapat berbeda.. Namun demikian, mitra yang memutuskan menjadi *sleeping partner*, proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proporsi modalnya.

B. Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Secara bahasa *ijarah* merupakan jual beli kemanfaatan. Sedangkan secara istilah, *ijarah* adalah akad yang mengambil kemanfaatan disertai dengan adanya imbalan.²¹ *Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang memiliki arti sama dengan *al-‘iwadhu* yaitu upah atau ganti.²²

²⁰ Andi Nur Afifah, Sohrah, Muslimin Kara. *Royalty Fee Bisnis Waralaba Ritel Di Kota Makassar Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. (Makassar: Jurnal Bidang Kajian Islam Vol. 7, No. 1 2021 Nukhbatul ‘Ulum), 152: <https://Journal.Stiba.Ac.Id>

²¹ Muhammad Rayhan Janitra, *Hotel Syariah: Konsep dan Penerapan* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 82.

²² Betti Anggraini, Dkk, *Akad Tabarru' dan Tijarah Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah* (Bengkulu: Sinar Jaya Berseri, 2022), 63.

Imam Syafi'i mendefinisikan, *Ijarah* adalah akad hak atas suatu manfaat yang diketahui kemubahannya disertai serah terima dan ganti (imbalan). Dan Imam Malik menambahkan jika objek sewa haruslah sesuatu yang mubah.²³ Sedangkan Sutan Remy mendefinisikan *ijarah* sebagai akad pemindahan hak guna barang atau jasa disertai upah pembayaran, tanpa diikuti berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut.²⁴

Menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah,²⁵ tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.²⁶

Prinsip *ijarah* telah diatur dalam Hukum Positif Indonesia pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 sebagai transaksi sewa-menyewa untuk suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.²⁷ Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah sebuah transaksi jual beli manfaat barang atau jasa, sedangkan kepemilikan pokok barang atau jasa tetap pada pemiliknya.

²³ Wasilatur Rohmaniyah, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019), 126.

²⁴ Iwan Permana, *Hadits Ahkam Ekonomi*, (Jakarta: Amzah, 2020), 262.

²⁵ Muhammad Rayhan Janitra, *Hotel Syariah: Konsep dan Penerapan*, 82.

²⁶ Tehuayo, "Sewa Menyewa (*Ijarah*) Dalam Sistem Perbankan Syariah" *Tahkim*, Vol. XIV No. 1, Juni 2018, 87.

²⁷ Iwan Permana, *Hadits Ahkam Ekonomi*, 263

QS. Al-Kahfi ayat 77

أَدْجَوْفَا مُهُوَ قَيْضِينَ أَوْبَافَ أَهْلَهَا أَمَعَطْنَا بِمِيرَ قَلْهَا أَيَّتَا أَدِي تَدَ أَقْلَطْنَا
أَرَجَا هَيْلَع تَدَخَّنَا تَنْشِدُ وَلِأَقْطَمَ أَقَافَ ضَنْ قَنِينُ أَدِيرُ أَرَادَجِ أَهْيَفِ

Artinya: “Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka meminta dijamu oleh penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dinding yang hampir roboh pada negeri itu, maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: ‘Jika engkau mau, niscaya engkau dapat meminta upah untuk itu’.”³⁰

QS. Qashash ayat 27

جَجِدِي تَمَثِي تَرُجَاتِنَا أَيْ لَعِنَ نَبْتَهُ تَنْبَأِي دَحَا لِحَكْنَا أَدِيرُ أَيْ نَالِ أَقْ
نَا أَيْ نُدَجْتَسَدَ كَيْلَعِ قَشَانُ أَدِيرُ أَمْوَ كَدِنَعِ نَمَفَا أَرَشَدَا تَمَمْنَا نَفَا
نِيحِلْصَانُ مَلَلَهُ أَعَانَدُ

Artinya “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (kepada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”³¹

2. Hadits

Dari Abu Hurairah “Berikanlah olehmu upah pekerja sebelum kering keringatnya dan beritahukanlah upahnya sedangkan dia dalam pekerjaan.” (HR. Al- Baihaqi).³² Hadits tersebut menunjukkan bahwa sewa-menyewa hukumnya boleh. Hal ini dapat dipahami dari hadist Nabi SAW yang menyewa dan memberikan upah kepada penunjuk jalan yang memandu perjalanan beliau bersama Abu Bakar merupakan bentuk suri tauladan yang baik untuk diikuti.³³

³⁰ Ibid, 447.

³¹ Ibid, 447.

³² Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 56.

³³ Iwan Permana, *Hadits Ahkam Ekonomi*, 267-268.

3. *Ijma'*

Para ulama *fiqh* sepakat bahwa *ijarah* diperbolehkan karena bermanfaat bagi manusia. Adapun dalam *ijarah* yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda.³⁴ Berdasarkan dasar hukum Al-Qur'an, Hadits dan *Ijma'* tersebut dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah* boleh asalkan sesuai dengan *syara'*.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Rukun *ijarah*, yaitu adanya pihak-pihak yang berakad (*muajir*/pemberi sewa dan *musta'jir*/penerima sewa), objek akad, dan *shighat* (ijab qabul). Rukun-rukun tersebut memerlukan syarat keabsahan, seperti:

- a. Para pihak yang berakad (*penyewa/ 'ajir* dan yang menyewakan/*musta'jir*)
 - 1) Ulama
 - a) Baligh, berakal, dan cakap hukum.
 - b) Pihak yang berakad memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad.
 - c) Adanya saling rela.
 - d) Pihak yang berakad mengetahui manfaat barang yang hendak disewa.
 - 2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
 - a) Dalam menyelesaikan akad *ijarah*, para pihak yang berakad haruslah

³⁴ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Depok: Prenada Media Group, 2018), 105.

memiliki kecakapan dalam perbuatan hukum. (pasal 257)

- b) Pihak yang menyewa harus pemilik, wakilnya, atau pegampunya.
(Pasal 259)

3) Fatwa DSN MUI

- a) Pihak yang melakukan akad *ijarah* boleh dilakukan oleh orang yang berbadan hukum maupun tidak.
- b) *Mu'jir*, *Musta'jir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum.
- c) *Mu'jir* memiliki kewenangan untuk melakukan akad *ijarah* dan kemampuan untuk menyerahkan manfaat.
- d) *Musta'jir* memiliki kemampuan untuk membayar *ijarah*.
- e) Melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.³⁵

4) Objek akad

- a) Objek akad harus jelas dan diketahui secara sempurna, seperti objek yang disewakan harus jelas dan mubah (tidak bertentangan dengan hukum Islam), objek akad tidak boleh dari barang hasil kejahatan ataupun bertujuan untuk kejahatan, objek akad harus dapat diserahkan tidak boleh benda yang hilang, dan objek akad kekal zatnya sehingga dapat ditentukan lamanya waktu sewa.
- b) Penyewa berhak memanfaatkan barang yang disewa untuk dirinya sendiri maupun orang lain dengan cara menyewakannya lagi.
- c) Objek akad yang berupa jasa atau tenaga orang, bukanlah merupakan kewajiban individu (shalat dan puasa).
- d) Objek akad dalam bentuk barang, haruslah sesuatu yang dapat

³⁵ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2019), 118.

disewakan.

e) Upah atas sewa harus jelas dan bernilai.³⁶

5) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

a) Benda *ijarah*: Penggunaan benda *ijarah* harus dicantumkan di dalam akad, jika tidak dinyatakan maka benda *ijarah* digunakan sesuai aturan umum dan kebiasaan (pasal 260) dan jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka akad batal (pasal 261).

b) Uang *ijarah*: Jika akad batal, maka uang *ijarah* tidak harus dibayar, jasa penyewaan didasarkan kesepakatan, jasa penyewaan dapat dibayar dimuka atau diakhir sesuai kesepakatan, dan uang yang dibayar dimuka tidak dapat dikembalikan meski pembatalan dilakukan oleh pihak penyewa kecuali ada ketentuan didalam akad (pasal 262,263, dan 264).

c) Penggunaan objek *ijarah*: Penyewa dapat menggunakan objek akad secara bebas ataupun tertentu sesuai akad yang dilaksanakan, penyewa tidak boleh menyewakan atau meminjamkan objek *ijarah* tanpa seizin pihak yang menyewakan, dan uang sewa wajib dibayar meski benda *ijarah* tidak digunakan oleh penyewa. (pasal 265, 266, dan 267)

d) Harga dan jangka waktu *ijarah*: Nilai atau harga *ijarah* ditentukan berdasarkan satuan waktu, waktu *ijarah* ditentukan didalam akad dan dapat berubah sesuai kesepakatan para pihak, serta jika ada

³⁶ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Dan Bisnis Kontemporer*, 118.

kelebihan waktu maka harus dibayar sesuai kesepakatan. (pasal 271, 272, dan 273)³⁷

e) Jenis barang yang diijarahkan dan pengembalian objek *ijarah*: barang yang disewakan harus halal, digunakan untuk sesuatu yang dibenarkan dalam hukum Islam, setiap objek jual beli dapat digunakan sebagai objek *ijarah*, serta benda yang disewakan boleh seluruhnya atau sebagian sebagaimana ketentuan dalam akad. (pasal 274 dan 275)

f) Pengembalian objek *ijarah*: *ijarah* berakhir sesuai berakhirnya waktu *ijarah* yang ditentukan dalam akad dan cara pengembaliannya dilakukan berdasarkan ketentuan didalam akad, jika tidak ditentukan maka dapat dikembalikan sesuai kebiasaan. (pasal 276 dan 277)

6) Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang *Ijarah*

a) Hukum dan bentuk *ijarah*:

b) Akad *ijarah* dapat diwujudkan dalam akad *ijarah 'ala al a'yan* dan akad *ijarah 'ala al a'mal*.

c) Akad *ijarah* boleh diwujudkan dalam bentuk akad *ijarah tasyghiliyyah*, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), dan *ijarah maushufah fi al-dzimmah* (IMFD).

d) Objek *ijarah*

³⁷ Andri Soemitra, Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Dan Bisnis Kontemporer, 119.

- (1) Barang sewa harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan dibenarkan dalam Islam.
- (2) Barang sewa dapat diserahkan terimakan pada waktu akad.

e) Manfaat dan waktu *ijarah*

- (1) Manfaat yang diambil berupa manfaat yang dibenarkan dalam Islam.
- (2) Manfaat harus jelas dan diketahui oleh para pihak.
- (3) Cara penggunaan dan waktu sewa harus disepakati para pihak.
- (4) *Musta'jir* boleh menyewakan kembali kepada pihak lain dengan seizin mu'jir.
- (5) *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al a'yan*, tidak wajib menanggung kerugian karena pemanfaatan, kecuali karena melakukan sesuatu yang tidak boleh semestinya dilakukakan, tidak melakukan sesuatu yang semestinya, atau melanggar ketentuan yang telah disepakati.

f) *'Amal* yang dilakukan *Ajir*

- (1) Pekerjaan atau jasa yang dilakukan oleh penyewa harus berupa pekerjaan yang diperbolehkan dalam hukum Islam dan Undang-Undang yang berlaku.
- (2) Pekerjaan atau jasa yang dilakukan oleh penyewa harus diketahui jenis, ukuran, spesifikasi, dan jangka waktunya.

- (3) Pekerjaan atau jasa yang dilakukan oleh penyewa sesuai dengan tujuan akad.³⁸
- (4) *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al a'mal*, boleh menyewakan kembali kepada pihak lain dengan seizin *ajir*.
- (5) *Ajir* tidak wajib menanggung kerugian karena pemanfaatan, kecuali karena melakukan sesuatu yang tidak boleh semestinya dilakukakan, tidak melakukan sesuatu yang semestinya, atau melanggar ketentuan yang telah disepakati.
- g) Ketentuan terkait upah: upah yang diberikan harus jelas nilainya, boleh dibayar secara langsung ataupun bertahap sesuai kesepakatan, serta upah yang sudah disepakati dapat ditinjau ulang jika manfaat belum diterima oleh *musta'jir* sesuai kesepakatan.
- h) *Shighat* (ijab qabul): transaksi sewa dilakukan secara jelas dan dipahami dengan baik oleh para pihak, serta adanya kesesuaian ucapan dan jawaban oleh para pihak.
- 7) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- a) *Shigat* akad sewa harus menggunakan kalimat yang jelas baik secara lisan, tulisan, atau isyarat. (pasal 252)
- b) Akad *ijarah* dapat diperpanjang, diubah, atau dibatalkan berdasar kesepakatan. (pasal 253)
- c) Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk masa yang akan datang, dan

³⁸ Andri Soemitra, Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Dan Bisnis Kontemporer, 120.

para pihak tidak boleh membatalkannya hanya karena akad tersebut belum terlaksana. (pasal 254)

- d) Akad *ijarah* yang telah disepakati tidak bisa dibatalkan, karena adanya pihak ketiga yang menawarkan lebih tinggi. (pasal 255)
- e) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. (pasal 258).³⁹

C. Konsep *Fiqh Ijarah (At-Taradi)*

Fiqh diartikan pemahaman, suatu konsep serta suatu pengertian.⁴⁰ Dimana dalam hal ini *fiqh* yang dimaksud adalah *fiqh* yang berkaitan dengan *Ijarah*, yakni pemahaman yang berkaitan dengan *Ijarah*. Pemahaman mengenai *Ijarah* sudah dijelaskan diatas, yang merupakan akad pemindahan hak guna atas manfaat dari objek sewa dengan jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan tanpa memindahkan hak milik atau kepemilikan dari objek akad. Selain itu syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah* ini adalah adanya 'aqid atau pelaku akad, ijab dan qabul, upah atau *ujrah*, serta adanya suatu manfaat yang didapatkan.

Pada akad *Ijarah* ini merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh mu'jir dan musta'jir. Dimana kedua belah pihak bersepakat untuk melaksanakan akad. Akad sewa menyewa ini merupakan salah satu akad dari *muamalah* atau pekerjaan yang dilakukan setiap orang. Dalam akad *muamalah* terdapat

³⁹ Taufiqur Rahman, *Fiqh Muamalah kontemporer* (Lamongan: Acamedia Publication, 2021), 178.

⁴⁰ Jamaluddin, "elastisitas akad al-*ijarah* (sewa menyewa) dalam Fiqh Muamalah Persepektif Ekonomi Islam" *At-Tamwil : Kajian Ekonomi Syariah*, Vol. 1 No. 1 Maret 2019, 19.

beberapa unsur yang harus dipenuhi, yakni seperti unsur keridaan atau keikhlasan (*at-taradi*).

Unsur *at-taradi* sangat penting dalam sebuah akad atau kontrak, karena unsur ini menjadi syarat dalam berjalannya akad.⁴¹ Walaupun dalam unsur *at-taradi* atau suka sama suka ini agak sulit untuk didefinisikan, akan tetapi hal ini dapat dibuktikan dengan adanya *ijab* dan *qabul* yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Untuk itu ada beberapa batasan dari *at-taradi* yang harus dipenuhi serta beberapa poin yang dapat merusak konsep dari *at-taradi* ini, yakni sebagai berikut:⁴²

1. Definisi At-Taradi

Menurut para ulama unsur *at-taradi* dapat dikaitkan dengan istilah *ikhtiyar* dan *iradah*. Dimana kedua istilah ini maknanya saling berdekatan. *Ikhtiyar* adalah memantapkan hati untuk melakukan sesuatu atau tidak sama sekali. Sedangkan *iradah* adalah berkeinginan dan berniat. *At-taradi* berarti ridha, rela atau senang dalam melakukan sesuatu. Jadi dapat disimpulkan bahwa unsur *at-taradi* adalah unsur yang ada dalam akad dimana kedua belah pihak merasa rela sama rela serta suka sama suka atau unsur keridaan.

2. Ciri-Ciri At-Taradi

Ciri-ciri *at-Taradi* Dalam melakukan suatu akad atau kontrak terdapat beberapa batasan serta ciri-ciri yang harus ada untuk mengetahui akad

⁴¹ Nurhayati dan Ali Imran Sinaga, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), 173

⁴² Abdul Mughits, *Penerapan Prinsip at-Taradi dalam Akad-Akad Muamalah*, Aplikasia : Jurnal Aplikasi Ilmu-Ilmu Agama, Vol. 17, No. 1, 2017, 50.

tersebut terdapat unsur *at-taradi* atau tidak. Ciri-ciri yang ada diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Adanya rasa suka dan menyengaja
- b. *Mukhtar* atau memilih dengan sadar dan bebas
- c. Tidak ada unsur paksaan
- d. Terpenuhinya unsur jual beli seperti terpenuhinya syarat, bukan riba, halal, dapat diserahterimakan
- e. Adanya *ijab* dan *qabul* yang dilakukan dengan ucapan atau tulisan

3. Unsur perusak *at-Taradi*

Terdapat beberapa poin yang dapat merusak adanya unsur *at-taradi* dalam suatu akad. Diantaranya sebagai berikut :

- a. Adanya pemaksaan (*ikrah*)
- b. *Khilaf* atau barang yang dijanjikan berbeda dengan barang yang diterima
- c. Adanya penipuan

4. Macam-Macam Sewa Menyewa

Ijarah terbagi ke dalam macam yaitu:⁴³

- a. *Ijarah 'ala al-manāfi'* Adalah *Ijarah* yang dilaksanakan dengan mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dalam macam *ijarah* ini obyek yang diambil adalah manfaatnya saja. Contohnya adalah menyewakan motor untuk diambil manfaatnya dengan digunakan untuk

⁴³ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 85.

berkendara. Barang atau obyek sewa dapat digunakan selama obyek atau barang yang di sewa tidak cacat atau rusak dan tidak mengganggu.

Dalam *Ijarah 'ala al-manāfi'* terdapat beberapa poin yang harus diperhatikan yakni :

- 1) *Ijarah al-'arḍ* atau akad sewa tanah. Pada akad sewa tanah ini pemakaian pemanfaatan pada akad harus di jelaskan. Pemanfaatan tersebut harus dijelaskan pemanfaatan untuk apa, bagaimana pemanfaatannya, jenisnya apa yang harus ada pada saat perjanjian. Apabila segala peraturan dan proses sewa diserahkan kepada penyewa maka sudah bukan tanggung jawab dari si pemilik sewa tetapi sudah menjadi hak tanggung jawab dari penyewa.
- 2) Akad sewa dengan objeknya adalah binatang. Pada akad jenis ini jenis dari pemakaiannya harus dijelaskan dan harus dipahami oleh kedua belah pihak. Perincian dalam menggunakan hewan tersebut serta jangka waktu sewanya harus ada pada saat akad dan harus dipahami oleh pihak yang berakad.

b. Ijārah 'ala al-'amāl ijārah

Pada *Ijarah* ini objek akad yang dimanfaatkan adalah jasa atau pekerjaan. Upah atau ujah lebih berkaitan dengan sewa jenis ini. Dalam pemanfaatannya manusia lebih banyak berperan dalam jenis akad ini, karena jenis pemanfaatannya merupakan jasa. Biasanya pada *ijarah* jenis ini adalah buruh atau pekerjaan (*ajir*), seperti buruh pabrik, tukang kayu, dll. Ulama *fiqh* memperbolehkan dengan catatan dalam melakukan

pekerjaan jasanya adalah jelas. Jenis sewa ini diperbolehkan oleh ulama *fiqh* asalkan pekerjaannya jelas.⁴⁴

Pelaku pekerjaan atau *Ajir* dibedakan menjadi dua. Pertama, *ajir khass* merupakan pekerjaan yang dilakukan oleh pelaku akad secara sendirian yang mana jangka waktu pekerjaannya sudah ditetapkan pada saat terjadinya akad. Contohnya adalah supir dan pembantu rumah tangga. Pada saat terjadinya akad bukan menjadi tanggung jawab dari *ajir khass* apabila terjadi kerusakan atau kehilangan, selama kerusakan tersebut bukan merupakan kelalaian dari *ajir khass*.

Kedua, adalah *ajir musytarak* yang merupakan suatu pekerjaan yang dilakukan dimana pekerjaan tersebut sesuai dengan profesi yang dimiliki oleh *ajir musytarak*. Pada pekerjaannya *ajir musytarak* tidak terikat pada orang tertentu. *Ajir musytarak* mendapatkan upah atau ujah karena pekerjaan yang dimilikinya, bukan karena penyerahan *ujrah* pada pihak lain.

Contohnya orang yang bekerja dalam bidang hukum yakni pengacara. Pada saat melakukan pekerjaannya tanggung jawab dari *ajir musytarak* harus diperhatikan. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya kerusakan atau pun hal yang tidak diinginkan seperti kerusakan dan kehilangan.

D. Fatwa DSN MUI

1. Pengertian Fatwa

⁴⁴ Syaikh, Ariyadi dan Norwili, *Fikih Muamalah*, 142.

Kata *al-fatwa* bermakna suatu jawaban dari permasalahan hukum islam atau perundangan yang sukar atau sulit. *Al-Muftiy* adalah orang yang memberikan pengertian serta penjelasan mengenai masalah hukum atau orang yang berperan sebagai penyampai fatwa kepada masyarakat. *Mufti* adalah seorang *faqih* yang diangkat oleh negara untuk menjawab mengenai masalah terkait hukum islam yang ada.⁴⁵

Fatwa berdasarkan pengertian syariat merupakan pengertian dan penjelasan secara syariat dari permasalahan hukum yang belum ada jawabannya dengan menggunakan dukungan dari beberapa dalil yang ada dalam al-Qur'an, Sunnah Nabawiyah serta *ijtihad*. Menurut Prof. Amir Syarifuddin, fatwa atau *ifta* berasal dari kata *afta*, yang sama artinya dengan memberikan pengertian atau penjelasan.

Pada awal abad ke 20 fatwa dikeluarkan oleh ulama individu atau perorangan. Seiring berjalannya waktu fatwa dikeluarkan oleh ulama berkelompok, pada tahun 1926 fatwa dikeluarkan oleh para ulama melalui organisasi Nahdlatul Ulama (NU).⁴⁶ Awalnya Muhammadiyah tidak terlalu memikirkan terkait persoalan fatwa, namun akhirnya membentuk panitia khusus yang diberi nama *Majelis Tarjih* pada tahun 1927. Tahun 1975 dibentuklah Majelis Ulama Indonesia yang beranggotakan para ulama dari berbagai kalangan. Hingga sekarang MUI telah mengeluarkan banyak fatwa

⁴⁵ Mardani, *Hukum Ekonomi di Indonesia* (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), 212.

⁴⁶ Ahyar Ari Gayo dan Ade Irawan Taufik, *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Mendorong Perkembangan Bisnis Perbankan Syariah* (Perspektif Hukum Perbankan Syariah), *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 1, No. 2, Agustus 2012, 261.

dari berbagai macam permasalahan, baik hal transaksi ekonomi syariah, politik, ilmu pengetahuan, kebudayaan serta keagamaan.

Dalam mengemukakan hukum *syara'* yang belum ada hukumnya, *ifta* akan memberikan penjelasan terhadap permasalahan tersebut dengan memberikan pengertian yang telah dimusyawarahkan dengan *ijtihad*, orang yang memberikan pengertian tersebut adalah orang yang mengetahui penuh permasalahan yang sedang difatwakan. Fatwa ditujukan kepada orang yang masih awam yang belum mengerti mengenai hukum *syara'* yang didiskusikan. Ada beberapa poin rukun yang harus dipenuhi *ifta'* yaitu:

- a. Usaha memberikan pengertian atau penjelasan yang disebut *ifta'*. *Ijtihad* dengan *ifta'* tidaklah sama, mereka memiliki perbedaan tujuan permasalahan. Pada tujuan permasalahannya *Ifia'* bersifat khusus karena *ifta'* akan diberikan dan didiskusikan ketika terdapat seseorang yang bertanya mengenai suatu permasalahan hukum, sedangkan *ijtihad* dilakukan dengan tanpa tujuan kepada orang yang membutuhkan dan dilakukan begitu saja untuk mendiskusikan atau membahas permasalahan hukum dengan tanpa adanya pertanyaan yang diajukan.

Akan tetapi hal dalam membandingkan antara *ifta'* dan *ijtihad* tidak diperbolehkan, karena pada dasarnya orang yang bertanya atau orang yang membutuhkan diantara keduanya berbeda. Dalam hal ini *ijtihad* adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan guna mengetahui suatu hukum berdasar pada sumber serta dalil dari permasalahan tersebut. Sedangkan *ifta'* merupakan suatu usaha yang dilakukan guna menyampaikan hasil

dari musyawarah *ijtihad* terhadap permasalahan hukum yang dipertanyakan oleh orang yang belum tahu hukumnya.

- b. Orang yang memberikan pernyataan yang merupakan hasil dari *ifta'* kepada yang bertanya disebut dengan *mufti*.
- c. *Mustafti* merupakan pihak yang bertanya dan meminta pengertian untuk dijelaskan mengenai permasalahan hukum yang belum diketahui.
- d. Hasil diskusi atau musyawarah dari *ifta'* terhadap suatu permasalahan dimana hasil tersebut dijadikan sebagai hukum *syara'* disebut dengan fatwa. Dapat disimpulkan bahwa fatwa merupakan suatu hukum *syara'* yang diberikan atau disampaikan oleh *mufti* yakni orang yang mendiskusikan permasalahan kepada *mustafti* yaitu orang yang mempertanyakan suatu hukum, yang mana hukum ini merupakan hukum yang belum ada dalilnya dan dipertanyakan oleh orang yang awam terhadap hukum *syara'*.

2. Kedudukan Fatwa DSN

Pada zaman yang sekarang serba modern ini fatwa sangat diperlukan guna memberikan suatu hukum dalam permasalahan yang belum ada saat ini. Permasalahan yang timbul bukan merupakan permasalahan yang sederhana, akan tetapi lebih spesifik karena zaman sekarang telah banyak berkembang teknologi serta pengetahuan manusia, berbeda dengan zaman Rasulullah SAW yang jika terdapat permasalahan maka langsung bertanya kepada beliau.

Al-Qur'an dan hadis merupakan sumber dalam mengambil hukum, tetapi pada zaman sekarang tidak jarang permasalahan hukum yang timbul

tidak terdapat di dalamnya. Dalam hal ini harus memberikan tindakan agar terhindar dari suatu ketidaktahuan hukum, yakni dengan melakukan *ijma'* untuk merundingkan permasalahan tersebut dengan para ulama. Itu lah mengapa kedudukan fatwa dalam Islam adalah tinggi karena harus memberikan hukum yang belum ada dalilnya.

Tujuan utama dari fatwa adalah untuk membeikan pengertian dan penjelasan mengenai hukum yang belum ada kepada masyarakat umum, sehingga penjelasan ini digunakan sebagai dalil dalam melakukan suatu hukum. Fungsi dari fatwa sendiri adalah sebagai hukum praktis (*tabyin*) yang biasanya digunakan oleh lembaga keuangan. Selain itu fungsi fatwa adalah memberikan petunjuk mengenai permasalahan yang belum ada dalilnya kepada masyarakat yang masih awam mengenai permasalahan ekonomi syariah atau disebut sebagai fungsi *tawjih*.⁴⁷

Dewan Syariah Nasional (DSN) bertugas untuk mengeluarkan fatwa di bidang ekonomi syariah, hal ini tertera dalam SK pimpinan MUI No. Kep-754/MUI/II/1999 pada tanggal 10 Februari 1999. Hal ini dikarenakan dalam lembaga DSN mempunyai anggota yang memang mampu dan membidangi suatu ilmu ekonomi serta membidangi sektor keuangan atau dapat dibidang beranggotakan orang yang ahli *fiqh*. Selain itu DSN juga diakui secara perundang-undangan dalam surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/1999 jo. Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah. DSN berperan sebagai badan yang

⁴⁷ Imaro Sidqi dan Doli Witro, "Kedudukan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Perspektif Hukum Islam dan Nasional : Studi Implikasi Fatwa terhadap Masyarakat", Jurnal Nizham, Vol. 8, No. 01, Januari-Juni 2020, 23.

mengawasi jalannya lembaga keuangan syariah atau biasa disebut dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS).

Dalam pengembangan serta perkembangan dari lembaga keuangan syariah di Indonesia fatwa DSN mempunyai peranan yang penting dan kedudukan yang penting dalam mengembangkan kinerjanya, baik lembaga keuangan bank maupun non bank. Fatwa DSN dapat berpengaruh karena fatwa selalu dikeluarkan pada saat ada yang bertanya sehingga akan selalu terupdate dan selalu memperbaiki apa yang menjadi permasalahan dari lembaga keuangan. Ketika terdapat transaksi baru dan belum ada dalil hukumnya maka fatwa akan menjadikannya sebagai bahan untuk diskusi agar mendapatkan hukum yang tepat, sehingga perkembangan dari potensi lembaga keuangan dapat terlihat.

Fatwa memiliki sifat responsif, dinamis, dan informatif. Responsif berarti apabila ada suatu pertanyaan mengenai suatu hukum maka fatwa akan menjawab pertanyaan itu. Dinamis berarti fatwa dapat berubah sesuai dengan perkembangan zaman. Sedangkan informatif berarti fatwa memberikan informasi terhadap suatu permasalahan yang belum ada jalan keluarnya atau belum ada hukumnya.

Fatwa DSN ini tidak hanya diperuntukan lembaga keuangan syariah dan orang yang dibutuhkan. Tetapi fatwa DSN ini diperuntukan kepada masyarakat islam di Indonesia karena dalam melaksanakan hukumnya harus dengan hukum yang tepat. Untuk melaksanakan hal tersebut fatwa DSN kini telah dpositivisasi melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI). Selain itu, DPR juga telah mengamandemen UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

menjadi Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 yang secara tegas memasukan masalah ekonomi syariah sebagai wewenang Peradilan Agama. Suatu sengketa permasalahan yang timbul karena adanya transaksi ekonomi syariah dan transaksi keuangan lainnya dapat diselesaikan dengan jalur hukum melalui Peradilan Agama setelah adanya mediasi atau musyawarah diantara pihak yang bersangkutan.

Adanya pengakuan serta positivisasi tersebut menunjukkan bahwa negara telah melegitimasi fatwa melalui peraturan perundang-undangan. Maka semua masyarakat harus mematuhi peraturan tersebut baik itu perorangan maupun lembaga keuangan syariah. Karena negara tidak akan melegimitasi kecuali hanya untuk kemaslahatan rakyat.⁴⁸

Fatwa mengenai ekonomi syariah yang dikeluarkan merupakan fatwa yang didiskusikan dan dimuyawarakan melalui *ijma'* oleh para ulama dengan proses dan formulasi fatwa kolektif, koneksitas, dan melembaga yang disebut sebagai *ijtihad* ulama secara kolektif (*ijtihad jama'i*) atau *ijtihad* yang dilakukan secara keseluruhan proses *ijtihad*. Ada 3 (tiga) metode dalam *ijtihad jama'i*, yakni *Qiyasi*, *Istihস্য*, dan *Ilhaqy*.⁴⁹

Qiyasi merupakan suatu metode yang diterapkan dan dipakai untuk menentukan hukum suatu permasalahan yang baru dengan ketentuan hukum yang sudah ada, hal ini dikarenakan adanya kesamaan '*illat* antara kedua permasalahan yang baru dan yang sudah ada. *Istihস্য* yakni metode yang digunakan dengan mengambil suatu permasalahan hukum dengan pandangan

⁴⁸ Hammam, *Urgensi Kaidah Fiqhiyah dalam Perumusan Hukum dan Implementasinya dalam Fatwa DSN-MUI*, Jural Et-Tjarie, Vol. 4, No. 1, Januari 2017, 62.

⁴⁹ Ahmad Insya' Anshori dan Moh. Ulumuddin, "Kedudukan Fatwa MUI dan Lembaga Fatwa di Indonesia", *Jurnal Mahkamah*, Vol. 5, No. 1, Juni 2020, 44.

Qiyas Khafi dan tidak menghiraukan *Qiyas Jaly* yakni dengan menggunakan pengecualian hukum yang ada tanpa melihat dasar asli dari hukum tersebut dengan menggunakan dalil dalam pandangan akal yang dibenarkan. *Ilhaqy* adalah metode yang digunakan untuk menghukumi suatu permasalahan menurut pendapat dari para ulama, karena sebagian sudah ditetapkan berdasarkan kepada permasalahan yang khusus (*juz'i*)

Setelah diberlakukannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, keberadaan fatwa semakin berperan besar dalam perkembangan perbankan syariah sebagai pedoman dalam melaksanakan prinsip-prinsip syariah.⁵⁰ Hal ini dikarenakan pada setiap lembaga keuangan syariah diwajibkan mematuhi peraturan yang terdapat di dalam Undang-Undang tersebut. Selain itu, harus menyesuaikan dan memperhatikan usaha dalam jalannya lembaga keuangan yang dilakukan agar sesuai dengan prinsip atau asas dari hukum syariah yang dikeluarkan oleh DSN-MUI.

- a. Akad *ijarah* harus dinyatakan dengan tegas dan jelas serta dimengerti oleh para pihak.
- b. Akad *ijarah* dapat dilakukan secara lisan, tulisan, isyarat, atau perbuatan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariat dan undang-undang yang berlaku.⁵¹
- c. Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqad*). Syarat ini berkaitan dengan 'aqid, akad, dan objek akad.⁵² Menurut mazhab Syafi'I dan Hambali, syarat bagi

⁵⁰ Ahyar Ari Gayo dan Ade Irawan Taufik, "Kedudukan", 1:269.

⁵¹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Dan Bisnis Kontemporer*, 120.

⁵² Taufiqur Rahman, *Fiqh Muamalah kontemporer* (Lamongan: Acamedia Publication, 2021), 178.

kedua orang yang berakad adalah telah *baligh* dan berakal. Berbeda dengan mazhab Maliki dan Hanafi, jika orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia *baligh*. Tetapi anak yang telah *mumayiz* dapat melakukan akad *ijarah* dengan syarat disetujui oleh walinya.

- d. Syarat kelangsungan akad. Dalam keberlangsungan akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila 'aqid tidak memiliki hak kepemilikan atau kekuasaan wilayah, maka akadnya tidak dapat dilakukan dan hukumnya batal (mazhab Syafi'I dan Hanabilah).
- e. Syarat sahnya *ijarah*. Syarat sah *ijarah* berkaitan dengan 'aqid, objek akad, upah, dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut antara lain:
 - 1) Persetujuan 'aqid. Seperti dalam jual beli.
 - 2) Objek akad harus jelas agar tidak menimbulkan perselisihan.
 - 3) Objek akad harus dapat dipenuhi, baik secara *syar'i* maupun hakiki.
 - 4) Manfaat yang dijadikan sebagai objek akad harus diperbolehkan oleh *syara'*.
 - 5) Pekerjaan yang dilakukan bukan *fardhu* dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*.
 - 6) Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat untuk dirinya sendiri dari pekerjaannya.
 - 7) Manfaat *ma'qud alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*, yang biasa berlaku untuk umum.
- f. Syarat mengikatnya akad *ijarah*, Untuk mengikat akad *ijarah*, diperlukan 2 syarat, yaitu:

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang dapat mengakibatkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewakan. Apabila terjadi cacat (sifatnya) maka penyewa berhak memilih untuk meneruskan atau membatalkannya.
- 2) Tidak ada alasan yang dapat membatalkan akad *ijarah*.

g. Objek *Ijarah*,

- 1) Manfaat Harta Benda. Harus jelas manfaatnya, dapat diserahkan, tidak bertentangan dengan Syariah, manfaat dapat dirasakan langsung, dan bersifat *isti'mali* (harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengurangi sifat dan tidak menimbulkan kerusakan. Seperti rumah, motor, mobil. Tanah, dan lain sebagainya.
- 2) Pekerja, Harus jelas batas waktunya dan bukan yang asalnya memang kewajiban.
- 3) Biaya, Upah harus berupa *mal mutaqawwim*, harta yang halal untuk dimanfaatkan dan besarnya harus disepakati secara jelas oleh kedua belah pihak serta upah berbeda dengan objek pekerjaan.⁵³

E. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No:112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad *Ijarah*

Menimbang

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah, Menimbang

- a. Bahwa masyarakat memerlukan panduan dalam rangka mempraktikkan

⁵³ Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat* (Jakarta: Grameedia Pustaka Utama, 2018), 120-123.

akad *ijarah* terkait kegiatan usaha atau bisnisnya;

- b. Bahwa DSN-MUI telah menetapkan fatwa-fatwa terkait *ijarah*, baik untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktivitas bisnis lainnya, namun belum menetapkan fatwa tentang akad *ijarah* untuk lingkup yang lebih luas sebagai fatwa induk;
- c. bahwa atas pertimbangan huruf a dan huruf b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang Akad *Ijarah* untuk dijadikan pedoman;

Mengingat

Hukum asal *ijarah* adalah mubah (boleh), apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan syariat Islam. Dasar hukum diperbolehkannya *ijarah* terdapat pada:

1. Al-Qur'an
 - a. QS. Al-Baqarah ayat 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارَّ وُلْدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدَةٍ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”⁵⁴

⁵⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, Al Qur'an dan Terjemah (Semarang: Toha Putra, 2019), 53.

b. QS. At-Thalaq ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِن كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلًا فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِن أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمْرُهُمْ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسُدِّضُوا لَهُنَّ أٰخْرٰى

Artinya “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.”⁵⁵

c. QS. Al-Kahfi ayat 77

فَأَنطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَن يُضَيِّقُوا لَهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَن يَنقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

Artinya: “Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka meminta dijamu oleh penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dinding yang hampir roboh pada negeri itu, maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: ‘Jika engkau mau, niscaya engkau dapat meminta upah untuk itu’.”⁵⁶

d. QS. Qashash ayat 27

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَىٰ أَبْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمُنِي حِجَجًا فَإِنِ انْتَمَتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِن شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّٰلِحِينَ

Artinya “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (kepada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”⁵⁷

2. Hadits

⁵⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, Al Qur’an dan Terjemah, 936.

⁵⁶ *ibid*, 447.

⁵⁷ *ibid*.

Dari Abu Hurairah “Berikanlah olehmu upah pekerja sebelum kering keringatnya dan beritahukanlah upahnya sedangkan dia dalam pekerjaan.” (HR. Al- Baihaqi).⁵⁸ Hadits tersebut menunjukkan bahwa sewa-menyewa hukumnya boleh. Hal ini dapat dipahami dari hadist Nabi SAW yang menyewa dan memberikan upah kepada penunjuk jalan yang memandu perjalanan beliau Bersama Abu Bakar merupakan bentuk suri tauladan yang baik untuk diikuti.⁵⁹

3. *Ijma'*

Para ulama *fiqh* sepakat bahwa *ijarah* diperbolehkan karena bermanfaat bagi manusia. Adapun dalam *ijarah* yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda.⁶⁰ Berdasarkan dasar hukum Al-Qur'an, Hadits dan *Ijma'* tersebut dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah* boleh asalkan sesuai dengan *syara'*.

Memperhatikan

1. Surat dari PermataBank Syariah Nomor: 2&ISYA-PRODUCTI YIU2017 tertanggal 2 Juli 2017 perihal Permohonan panitia Dewan Syariat Nasional-Majelis Ulama Indonesia,
2. Pendapat dan saran *Working Group* Perbankan Syariah (WGPS) yang terdiri atas DSN-MUI, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Dewan Standar

⁵⁸ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 56.

⁵⁹ Iwan Permana, *Hadits Ahkam Ekonomi*, 267-268.

⁶⁰ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Depok: Prenada Media Group, 2018), 105.

Akuntansi Syariah, dan Mahkamah Agung (MA) pada tanggal 07 September 2017 di Jakarta;

3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia pada hari Selasa tanggal 28 Dzulhijjah 1438 H 19 September 2017;

Memutuskan:

Menetapkan: FATWA TENTANG AKAD IJARAH

Pertaman: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Akad *Ijarah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *mustatir* atau antara *musta'jir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa.
2. *Muajir* (pemberi sewa) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *muajir* yang berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
3. *Musta'jir* adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat barang) dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan* atau penerima jasa dalam akad *ijarah 'ala el-a'mal/iarah 'ala alasykhash*, baik *musta'jir* berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
4. *Ajir* adalah pihak yang memberikan jasa dalam akad *ijarah 'ala ala'mal/ijarah 'ala al-asykhash*, baik *ajir* berupa orang (*Syakhshiyah*

thabi'iyah/nature like person) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*syakhshiyah i'tibarialt/ syakhshiyah hukrniyah/ rechtsperson*).

5. *Manfu'ah* adalah manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan jasa *ajir*.
6. *Mahatl al-manfa'afr* adalah barang sewa/barang yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*.
7. *Ijarah 'ala al-a'yan* adalah akad sewa atas manfaat barang.
8. *Ijarah 'ala al-asykhash/ijarah 'ala al-a'mal* adalah akad sewa atas jasa/pekerjaan orang.
9. *Ijarah muntahiyah bittamluk* (IMBT) adalah akad *ijarah* atas manfaat barang yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad *ijarah*.
10. *Ijarah maushufah fi al-dzimmaft* (IMFD) adalah akad *ijarah* atas manfaat suatu barang (*manfaat'ain*) dan atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).
11. *Ijarah tasyghili'yaft* adalah akad *ijarah* atas manfaat barang yang tidak disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa.
12. Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa.

13. Wilayah *ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh *Mu'jir* karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
14. Wilayah *niyabiyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh *Mu'jir* karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.

Kedua: Ketentuan terkait Hukum dan Bentuk *Ijarah*

1. Akad *Ijarah* boleh direalisasikan dalam bentuk akad *ijarah 'ala ala'yan* dan akad *ijarah' ala al - a'mal/ijarah' ala al -asykhash*.
2. Akad *Ijarah* boleh direalisasikan dalam bentuk akad *ijarah tasyghiliyyah*, *ijarah muntahiyyah bittamlik* (IMBT), dan *ijarah maushufah fi al-dzimmaft* (IMFD).

Ketiga: Ketentuan terkait *Shighot* Akad *Ijarah*

1. Akad *Ijarah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *Mu'jir/Ajir* dan *Musta'jir*.
2. Akad *Ijarah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keempat: Ketentuan terkait *Mu'jir*, *Masta'jir* dan *Ajir*

1. Akad *Ijarah* boleh dilakukan oleh orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/nature like person*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hulcrniyah/rechtsperson*) berdasarkan peraturan

perundang-undangan yang berlaku.

2. *Mu'jir*, *Mustajir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. *Mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad *ijarah* baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*.
4. *Mu'jir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat.
5. *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar *ujrah*.
6. *Ajir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan jasa atau melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.

Kelima; Ketentuan terkait *Mahall al-Manfa'ai* dalam *Ijarah 'ala al-A'yan*

1. *Mahall al-manfa'at* harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaatnya dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
2. *Mahall al-manfa'ah* sebagaimana dalam angka 1, harus dapat di serah terimakan (*maqdur al-aslim*) pada saat akad atau pada waktu yang disepakati dalam akad *ijarah maushufahfi al-dzimmah*.

Keenam: Ketentuan terkait Manfaat dan Waktu Sewa

1. Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
2. Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mujir* dan *Musta'ir/Ajir*.
3. Tata caru penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir*.

4. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*, boleh menyewakan kembali (*al-ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Mujir*.
5. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al -t a' addi*, *al -t aq shir*, atau *mukhal afat al-syuruth*.

Ketuju: Ketentuan terkait '*Amal* yang dilakukan *Ajir*

1. '*Amal* (pekerjaan atau jasa) yang dilakukan *Ajir* harus berupa pekerjaan yang dibolehkan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. '*Amal* yang dilakukan *Ajir* harus diketahui jenis, spesifikasi, dan ukuran pekerjaannya serta jangka waktu kerjanya.
3. '*Amal* yang dilakukan *Ajir* harus berupa pekerjaan yang sesuai dengan tujuan akad.
4. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'mal*, boleh menyewakan kembali kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Ajir* atau peraturan perundang-undangan.
5. *Ajir* tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena perbuatan yang dilakukannya, kecuali karena *al-ta'addi*, *altaqshir*, atau *mukhalafat al - syuruth*.

Kedelapan: Ketentuan terkait *Ujrah*

1. *Ujrah* boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh

dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Kuantitas dan/atau kualitas *ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad.
3. *Ujrah* boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan ditanggung berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. *Ujrah* yang telah disepakati boleh ditinjau-ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *Mustajir* sesuai kesepakatan.

Kesembilan: Ketentuan Khusus untuk Kegiatan/Produk

1. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk pembiayaan *ijarah*, berlaku *dhawabith* dan *hudud ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MULIY12000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.
2. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk IMBT, berlaku *dhawabith* dan *hudud ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI tentang *al-Ijarah alMuntahilyah bi al-Tamlik*.
3. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk pembiayaan multijasa, berlaku *dhawabith* dan *hudud ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 44/DSN-MUI//XI/2004 tentang Pembiayaan Multijasa.

4. Dalam hal akad *Ijarah* dipraktikkan dalam bentuk IMFD, berlaku *dhawabith* dan *hudud ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad *al-Ijarah al-Mau shufah fi al-Dzimmah*.
5. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk IMFD Produk PPR Inden, berlaku *dhawabith* dan *hudud ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 102/DSN-MUI/IX./2016 tentang Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Inden.

Kesepuluh: Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Penerapan fatwa ini dalam kegiatan atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari Dewan Pengawas Syariah.
3. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.