LAMPIRAN

مجلس العلماء الإندونيسي
DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI
National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama
Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan-Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA
NO: 112/DSN-MUI/IX/2017

Tentang

AKAD IJARAH

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيْمِ

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

Menimbang :

a. bahwa masyarakat memerlukan panduan dalam rangka mempraktikkan 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 :

1. Firman Allah SWT:

   a. Q.S. al-Baqarah (2): 233:

   ...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوْا أَوْلاَدَكُمْ فَلاَ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاآتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ، وَاتَّقُوا اللهَ، وَاعْلَمُوْا أَنَّ اللهَ بِمَاتَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ.

   "...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

   b. Q.S. al-Qashash (28): 26:

   قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَاأَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِيْنُ.

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

2. Hadis Nabi SAW:

   a. Hadis Nabi riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar:

أَعْطُوا ٱلأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."

b. Hadis Nabi riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri:

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيْرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ.

"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upah-nya."

c. Hadis Nabi riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash:

كُنَّا نُكْرِي ٱلأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِيْ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

"Kami pernah menyewankan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang diperoleh dari lahan pinggir parit dan lahan yang dialiri air; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."

d. Hadis Nabi riwayat al-Tirmidzi dari kakeknya 'Amr bin 'Auf al-Muzani, dan riwayat al-Hakim dari kakeknya Katsir bin Abdillah bin 'Amr bin 'Auf r.a.:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali shulh 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

3. Ijma' ulama tentang kebolehan melakukan akad ijarah.
4. Kaidah fikih:

اَلأَصْلُ فِي الْمُعَامَلاَتِ الإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا.

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

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

"Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan."

Memperhatikan :

1. Surat dari PermataBank Syariah Nomor: 28/SYA-PRODUCT/VII/2017 tertanggal 28 Juli 2017 perihal *Permohonan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia*;
2. Pendapat dan saran *Working Group* Perbankan Syariah (WGPS) yang terdiri atas DSN-MUI, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Dewan

Standar Akuntansi Syariah IAI (DSAS-IAI), 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**

Pertama : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Akad Ijarah adalah akad sewa antara *mu'jir* (المؤجر) dengan *musta'jir* (المستأجر) atau antara *musta'jir* dengan *ajir* (الأجير) untuk mempertukarkan *manfa`ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa.
2. *Mu'jir* (pemberi sewa) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *mu'jir* yang berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/ syakhshiyah hukmiyah/ rechtsperson).*
3. *Musta'jir* adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat barang) dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan* (الإجارة على الأعيان) atau penerima jasa dalam akad *ijarah `ala al-a`mal/ijarah `ala al-asykhash* (الإجارة على الأشخاص/الإجارة على الأعمال), baik *musta'jir* berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/ rechtsperson).*
4. *Ajir* adalah pihak yang memberikan jasa dalam akad *ijarah `ala al-a`mal/ijarah `ala al-asykhash,* baik *ajir* berupa orang (*Syakhshiyah thabi`iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i`tibariah/ syakhshiyah hukmiyah/ rechtsperson).*
5. *Manfa'ah* adalah manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa) *ajir*.
6. *Mahall al-manfa`ah* (محلّ المنفعة) 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 muntahiyyah bi al-tamlik* (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-dzimmah* (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 tasyghiliyyah* (الإجارة التشغيلية) 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 al-a`yan* dan akad *ijarah `ala al-a`mal/ijarah `ala al-asykhash.*
2. Akad Ijarah boleh direalisasikan dalam bentuk akad *ijarah tasyghiliyyah, ijarah muntahiyyah bi al-tamlik* (IMBT), dan *ijrah maushufah fi al-dzimmah* (IMFD).

Ketiga : **Ketentuan terkait *Shighat* 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*, *Musta'jir* dan *Ajir***

1. Akad Ijarah boleh dilakukan oleh orang (*Syakhshiyah thabi`iyah/ natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/rechtsperson)* berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. *Mu'jir, Musta'jir,* 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`ah* dalam *Ijarah `ala al-A`yan***

1. *Mahall al-manfa`ah* 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 serahterimakan (*maqdur al-taslim*) pada saat akad atau pada waktu yang disepakati dalam akad *ijarah maushufah fi 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 *Mu'jir* dan *Musta'jir/Ajir.*
3. Tata cara 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 *Mu'jir.*
5. *Musta'jir* dalam akad *ijarah `ala al-a`yan,* tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al-ta`addi, al-taqshir,* atau *mukhalafat al-syuruth.*

Ketujuh : **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, al-taqshir*, 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 tangguh 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 *Musta'jir* 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-MUI/IV/2000 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/III/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyyah 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/VIII/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-Maushufah 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/X/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.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada Tanggal : 28 Dzulhijjah 1438 H
19 September 2017 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL-
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,	Sekretaris,
PROF. DR. K.H. MA'RUF AMIN	**DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.AG**

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Abdurrahim
2. Tempat dan Tanggal Lahir : Banjarmasin, 5 Agustus 1989
3. Agama : Islam
4. Kebangsaan : Indonesia
5. Status Perkawinan : Kawin
6. Alamat : Jalan Setia RT. 36 RW. 04 Pemurus Dalam, Banjarmasin
7. No. HP/Alamat Email : 085249279136 / abdurrahim.0805@gmail.com
8. Pendidikan :
   a. MIN Pemurus Dalam, lulus tahun 2001
   b. MTs Darul Hijrah, lulus tahun 2004
   c. MA Daril Hijrah, lulus tahun 2007
   d. S1 Program Studi Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin, lulus tahun 2012
   e. S2 Program Studi Magister Manajemen, Universitas Lambung Mangkurat, lulus tahun 2014
9. Orang Tua :

   Ayah

   Nama : Suhaimi

   Pekerjaan : Swasta

   Alamat : Jalan Setia No. 24 RT. 36 RW. 04 Pemurus Dalam, Banjarmasin

   Ibu

   Nama : Hamidah

   Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

   Alamat : Jalan Setia No. 24 RT. 36 RW. 04 Pemurus Dalam, Banjarmasin
10. Saudara : 1 orang
11. Pengalaman Organisasi/Kerja
    a. Dosen Tetap Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari (UNISKA MAB) Banjarmasin, 2016–sekarang

Banjarmasin, 10 Juli 2025
Penulis,



Abdurrahim