



IMPLEMENTASI AKAD AL-IJARAH AL-MAUSHUFAH FI AL-DZIMMAH SEBAGAI ALTERNATIF PEMBIAYAAN DI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH INDONESIA

Nasrul Fahmi Zaki Fuad

UIN Walisongo

Email: zaki.fuadi@walisongo.ac.id

Abstract

The enhanced development of sharia banking in Indonesia in terms of assets, third party funds (DPK), and distributed financing (PYD) is potentially caused by the joint efforts to fertilize Indonesian Islamic banking. It is indicated by the commitment of the Indonesian Ulema Council (MUI) by establishing fatwa, for instance, the fatwa DSN-MUI NO: 101 / DSN-MUI / X / 2016 about 101-Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah. However in the practice, the contracts (finance transactions) performed by Islamic banking are still dominated by Murabahah. Therefore, the author argues that it is crucial to examine the role and implementation of products and services contracts in Islamic banking. As for the novelty, the present research discusses the perspective of Fiqh about the contract of al-Ijarah al-Maushufah Fi al-Dzimmah.

Keyword: *Financing, Ijarah Maushufah Fi Dzimmah, Islamic Financial Institutions, IMFZ*

Abstrak

Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia mengalami kenaikan yang cukup baik, dari Aset, Dana Pihak Ketiga (DPK), dan Pembiayaan yang di Salurkan (PYD). Perkembangan ini disebabkan oleh upaya bersama dalam mengembangkan Perbankan Syariah di Indonesia. Hal tersebut terlihat dari komitmen Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam mengawal dari sisi ketersediaan fatwa. Salah satu contoh fatwanya adalah Fatwa DSN-MUI NO: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang 101-Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah. Namun pada praktiknya, akad yang digunakan dalam Perbankan Syariah masih didominasi oleh akad murabahah. Maka

tulisan ini akan meneliti sejauh mana peran dan implementasi akad tersebut dalam produk dan jasa di perbankan Syariah. Penelitian ini juga akan membahas bagaimana kajian fikih muamalah tentang akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah ini.

Kata Kunci: Pembiayaan, Ijarah Maushufah Fi Dzimmah, Lembaga Keuangan Syariah, IMFZ

PENDAHULUAN

Sejarah Perbankan Syariah sudah dimulai sejak zaman Rasulullah. Saat itu perbankan syariah lebih dikenal dengan sebutan *Baitul Mal*. Lembaga ini berfungsi sebagai penyimpan harta kekayaan negara dari zakat, infak, sedekah, pajak, dan harta rampasan perang. Hingga pada masa sahabat lembaga ini berkembang menjadi *baitul mal wa at-tamwil*, dimana lembaga ini juga menyalurkan dalam bentuk pembiayaan. Hingga pada akhirnya lembaga ini semakin berkembang di kawasan Timur Tengah¹.

Sementara itu, perkembangan perbankan syariah di kawasan timur tengah ini telah memberikan pengaruh yang sangat bagus kepada Indonesia. Pada awal 1980-an banyak diskusi yang telah membahas hingga memprakarsai berlakunya dan berdirinya perbankan syariah di Indonesia. Pada 18-20 Agustus 1990 Majelis Ulama Indonesia (MUI) menyelenggarakan Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua Bogor. Dari Lokakarya ini menghasilkan sebuah gagasan untuk membentuk bank islam di Indonesia. Hal ini dengan dibentuknya kelompok kerja atau yang disebut dengan Tim Perbankan MUI².

Hasil kerja dari Tim Perbankan MUI telah melahirkan Bank Muamalat Indonesia. Akte pendirian PT Bank Muamalat Indonesia ditandatangani pada tanggal 1 November 1991. Sementara itu Bank Syariah Mandiri (BSM) adalah bank milik pemerintah yang menjalankan aktivitasnya sesuai dengan syariah. BSM didirikan pada tanggal 1 November 1999 yang berasal dari Bank Susila Bakti (BSB)³. Hingga akhir 2017 terdapat 13 Bank Umum Syariah (BUS), 21 Unit Usaha Syariah (UUS), dan 167 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah 7 (BPR).⁴

¹ Nurul Huda and Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis Dan Praktis* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 25.

² M. Syafii Antonio, *Bank Syariah; Teori Dan Praktik*, 1st ed. (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 25.

³ *Ibid.*, 26.

⁴ Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah*, 2017, 1–117, [http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---September-2017/SPS September 2017.pdf](http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---September-2017/SPS%20September%202017.pdf).

Indikator Utama	13 BUS	21 UUS	167 BPRS
Aset <i>(Rp triliun)</i>	275,95	119,15	10,21
DPK <i>(Rp triliun)</i>	186,15	85,42	7,56
PYD <i>(Rp triliun)</i>	232,35	86,23	6,49
Jaringan Kantor	1.850	339	444

Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia membaik, baik dari Aset, Dana Pihak Ketiga (DPK), dan Pembiayaan yang di Salurkan (PYD). OJK dalam laporannya menyebutkan hingga 30 September 2017 Aset mencapai 405.30 triliun rupiah, Dana Pihak Ketiga (DPK) mencapai 325.06 triliun rupiah, dan Pembiayaan yang di Salurkan (PYD) mencapai 279.13 triliun rupiah. Adapun *market share* perbankan syariah pada 30 september 2017 adalah 5.57% dimana Bank Umum Syariah (BUS) sebesar 68.08%, Unit Usaha Syariah (UUS) sebesar 29.40%, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) sebesar 2.52%⁵.

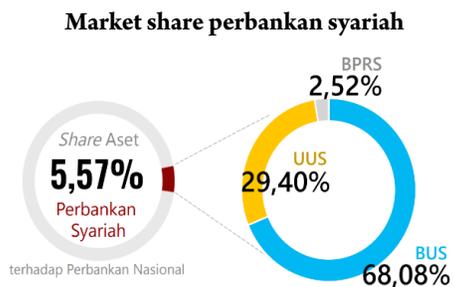
Perkembangan ini pastinya sangat diharapkan oleh masyarakat ekonomi syariah. Karena dengan berkembangnya perbankan syariah di Indonesia, maka maqashid syariah dari ekonomi islam terpenuhi. Diantara maqashid syariah adalah menjaga harta (*hifdzu al-mal*). Dalam praktiknya Dewan Syariah Nasional juga menerapkan prinsip *Maqashid Syariah* dalam menerbitkan fatwa-fatwa terkait dengan aktivitas di perbankan Syariah. Salah satu contohnya adalah fatwa terkait dengan diperbolehkannya jual belie mas secara tidak tunai⁶.

Pertumbuhan Perbankan Syariah



⁵ Otoritas Jasa Keuangan, *Snapshot Perbankan Syariah Indonesia* (Jakarta, 2017), 2, <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Snapshot-Perbankan-Syariah-Indonesia-Posisi-30-September-2017.aspx>.

⁶ Adiwirman A Karim and Oni Sahrani, *Maqashid Bisnis Dan Keuangan Islam: Sintesis Fikih Dan Ekonomi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 141.



Perkembangan disebabkan oleh upaya bersama mengembangkan Perbankan Syariah di Indonesia. Hal tersebut terlihat dari komitmen Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam mengawal dari sisi ketersediaan fatwa. Dimana fatwa ini dibutuhkan untuk memastikan bahwa aktivitas di Perbankan Syariah sudah sesuai dengan prinsip Syariah. Fatwa ini dikeluarkan Majelis Ulama Indonesia (MUI) melalui Dewan Syariah Nasional (DSN). Salah satu contoh fatwanya adalah Fatwa DSN-MUI NO: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang 101 - Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah.

Harapan dari fatwa-fatwa yang telah diterbitkan DSN-MUI dan juga standar-standar yang diterbitkan OJK, juga kodifikasi produknya adalah semakin variatifnya akad yang digunakan dalam Perbankan Syariah. Namun pada praktiknya, akad yang digunakan dalam Perbankan Syariah masih didominasi oleh akad murabahah. Dimana secara terperinci portofolio pembiayaan di perbankan Syariah berdasarkan akad adalah murabahah 53.89%, musyarakah 34.62%, mudharabah 5.90%, Ijarah 3.26%, qardh 1.93% dan istishna sebesar 0.40%⁷.

Kondisi ini melatar belakangi lambannya pertumbuhan *market share* perbankan Syariah. Yaitu kurang inovatifnya perbankan Syariah dalam menciptakan produk-produk dalam memenuhi permintaan nasabah. Kurang inovatifnya produk didasari oleh ketidak mampuan atau kurang maksimalnya perbankan Syariah dalam menggunakan akad-akad yang telah diterbitkan oleh DSN-MUI. Meskipun Fatwa DSN-MUI NO: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang 101-Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah telah diterbitkan pada tahun 2016, namun hingga saat ini belum ditemukan banyak perbankan Syariah dalam pengaplikasiannya. Padahal akad ini dalam rangka memenuhi kebutuhan nasabah dalam ketersediaan akadnya.

⁷ Otoritas Jasa Keuangan, *Snapshot Perbankan Syariah Indonesia*, 3.

Penelitian terkait dengan tema ini pernah dilakukan, diantaranya adalah Mohd Rofaizal⁸ menjelaskan gambaran secara rinci bagaimana Implementasi Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* dalam memberikan pembiayaan berupa fasilitas pendidikan untuk nasabah. Penelitian ini juga membahas kemungkinan-kemungkinan yang timbul akibat akad ini. Hasil penelitian menyebutkan bahwa akad ini sangat mungkin untuk mengakomodasi penerbitan produk berupa fasilitas pendidikan kepada nasabah. Sebagai alternatif dari akad yang selama ini digunakan yaitu ijarah biasa.

Penelitian selanjutnya berjudul *The Fiqh Characterization of Ijārah Mawṣūfah fī Al-Dhimmah: An Analysis of Juristic Views* ditulis oleh Sa'id Adekunle Mikail⁹ membahas tentang karakteristik dari akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*. Penelitian ini lebih membahas kepada aspek fiqh klasik terkait dengan ijarah. Kemudian juga membahas pendapat ulama kontemporer dalam memaknai akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*. Dalam penelitian ini juga membahas isu-isu terkini terkait akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*. Hasil dari penelitian ini adalah, bahwa akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* merupakan perpaduan dari konsep ijarah, salam/istishna', sehingga dalam pengaplikasiannya tidak terdapat kesulitan. Namun demikian perlu didukung dengan ketersediaan dokumentasi legal formal dalam melengkapi akad ini.

Sementara itu, peneliti Abu Talib Mohammad Monawer dan Akhtarzaite Abd Aziz¹⁰ dalam penelitiannya yang berjudul *An Appraisal of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Dhimmah (Forward Ijarah) from Fiqh Perspective* membahas hal yang sama seperti penelitian sebelumnya. Yaitu membahas legalitas akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* dari perspektif *fiqh muamalah*. Namun, yang membedakan dengan penelitian sebelumnya adalah peneliti menjelaskan lebih detail bagaimana syarat-syarat untuk akad ini secara terperinci.

Pada penelitian yang berjudul *Dispute over the legality of Al-Ijarah al-Mawsufah fi al-dhimmah: A survey of fiqhi opinions* oleh Abu Talib dan Mohammad

⁸ Mohd Rofaizal et al., "Pembiayaan Pendidikan Melalui Akad Ijarah Mawsufah Fi Zimmah (Pajakan Hadapan)," *Persidangan Antarabangsa Sains Sosial & Kemanusiaan* 2, no. 2 (2017): 1–9, accessed December 27, 2017, <http://conference.kuis.edu.my/pasak2017/images/prosiding/ekonomi/02-MOHD-ROFAIZAL.pdf>.

⁹ Sa'id Adekunle Mikail, "The Fiqh Characterization of Ijārah Mawṣūfah Fi Al-Dhimmah : An Analysis of Juristic Views," *ISRA International Journal of Islamic Finance* 5, no. 2 (2013): 169–176, <http://platform.almanhal.com/MNHL/Preview/?ID=2-42606>.

¹⁰ Abu Talib Mohammad Monawer and Akhtarzaite Abd Aziz, "An Appraisal of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Dhimmah (Forward Ijarah) from Fiqh Perspective," *SSRN Electronic Journal* (December 18, 2012), accessed December 27, 2017, <http://www.ssrn.com/abstract=2430597>.

Monawer¹¹ lebih menjelaskan bagaimana perbedaan pendapat terkait dengan legalitas atau keabsahan dari akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*. Penelitian ini bertujuan untuk memperkaya kajian literatur terkait dengan pandangan ulama. Dan penelitian ini ditujukan sebagai pedoman untuk perbankan Syariah menciptakan produk-produk yang lebih inovatif dengan menggunakan akad ini.

Adapun penelitian yang dilakukan oleh Abdul Sattar Abu Ghuddah¹² dengan judul *Practical Application of al-Ijarah al-Mawsufah fi al-Zimmah (Forward Ijarah)* membahas tentang karakteristik dari akad ini. Juga membahas keuntungan dari penerapan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* beserta kemungkinan akibat yang ditimbulkan. Penelitian ini juga membahas implementasinya dalam berbagai macam produk perbankan Syariah, seperti untuk biaya kesehatan, Pendidikan, haji, umroh, dan produk-produk lainnya yang memungkinkan.

Adapun yang membedakan penelitian ini dengan penelitian adalah bagaimana pengaplikasiannya dalam Perbankan Syariah Nasional. Apakah perbankan Syariah di Indonesia telah menerapkan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* atau belum? Kemudian peneliti juga meneliti apa yang menjadi penyebab belum diimplementasikannya dalam produk-produk perbankan syariah.

1. Pengertian Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah

Akad *Ijarah Maushufah fi al-Dzimmah* tersusun dari tiga kata, yaitu *Ijarah* (إجارة) artinya akad sewa menyewa.¹³ Secara bahasa, *ijarah* berasal dari bahasa arab yang berarti sewa atau jasa. Adapun secara istilah, *ijarah* dapat diartikan sebagai sebuah transaksi pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa melalui sewa/upah dalam waktu tertentu, tanpa disertai pemindahan hak atas barang tersebut¹⁴. *Al-Mausuf* (الموصوف) artinya yang disifati, *Al-Mausuf*

¹¹ Abu Talib and Mohammad Monawer, "Dispute over the Legality of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Dhimmah: A Survey of Fiqhi Opinions," *ISRA International Journal of Islamic Finance* 7, no. 1 (2015): 49–73, <http://eprints.um.edu.my/id/eprint/16831>.

¹² Abdul Sattar Abu Ghuddah, "Practical Application of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Zimmah (Forward Ijarah)," in *30th Albaraka Symposium 2009*, vol. 1, 2009, 1–36, accessed October 20, 2018, <http://www.iefpedia.com/test/practical-application-of-al-ijarah-al-mawsufah-fi-al-dhimmah-forward-ijarah/>.

¹³ Nia Mugniati, "Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah (Studi Komparatif Madzhab Hanafi Dan Syafi'i)" (UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2018), 30, accessed October 25, 2018, <http://repository.uinbanten.ac.id/2440/>.

¹⁴ Mikail, "The Fiqh Characterization of Ijārah Mawṣūfah Fi Al-Dhimmah : An Analysis of Juristic Views," 170; Antonio, *Bank Syariah; Teori Dan Praktik*, 117.

dapat diartikan sebagai sesuatu yang ditetapkan dan dibatasi oleh sifat-sifat tertentu. Sehingga wujud barang belum tersedia, namun keberadaannya sangat mudah ditemukan di pasaran. *fi al-dzimmah* (في الذمة) artinya dalam tanggungan, Dalam artian penjual atau penyedia jasa menjamin akan menyediakan barang yang dimaksud sesuai sifat-sifat yang diperjanjikan.

Mayoritas ulama fiqih membagi Ijarah berdasarkan penyerahan hak atas manfaat yang diterima menjadi dua jenis, yaitu *pertama* Ijarah yang manfaatnya dari barang tersebut. Yaitu manfaat yang diterima dari ijarah berasal dari barang itu sendiri. Seperti persewaan rumah, tanah, mobil, maupun menyewa manfaat orang untuk menjahit baju, membangun rumah, dan lain sebagainya. Jenis ijarah ini tidak terdapat perbedaan diantara ulama terkait dengan kewajiban menerima uang sewa di waktu majlis, maupun berpindahnya kepemilikannya dikarenakan akad ijarah jenis ini seperti jual beli yang sah pada umumnya. Sehingga jenis ijarah ini boleh dengan pembayaran sewa secara langsung maupun diangsur. *Kedua*, Ijarah yang berlaku untuk melakukan tanggung jawab. Hak atas manfaat yang menjadi pokok kontrak dikaitkan dengan tanggung jawab pemberi sewa. Seperti persewaan kendaraan yang disewa karena manfaatnya untuk transportasi ataupun membawa barang. Juga seperti jika seseorang menyewa jasa seseorang untuk menjahitkan baju ataupun membangun rumah dengan sifat-sifat tertentu.¹⁵

Dewan Syariah Nasional mendefinisikan Akad *Ijarah Maushufah fi al-Dzimmah* sebagai sebuah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang dan jasa yang ketika akad terjadi hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasi dari barang atau jasa tersebut¹⁶. Sehingga yang membedakan al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah dengan ijarah lainnya adalah barang atau jasa belum ada pada saat akad terjadi, sehingga manfaat atas barang atau jasa dipesan terlebih dahulu seperti pada pembiayaan salam dan istishna¹⁷. Sedangkan, Muhammad al-Hawamilah mendefinisikan akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dengan transaksi yang dibolehkan (oleh hukum Islam) dimana pembayarannya dilakukan dengan penggantian (uang tertentu) dan dalam batas waktu tertentu.¹⁸

¹⁵ Ahmed Mohammad Mahmoud Nassar, "The Parameters of Forward Ijarah and Its Application in Financing Services in Islamic Financial Institutions," in *30th Albaraka Symposium 2009*, 2009, h. 4.

¹⁶ Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*, 2016, 7.

¹⁷ Rega Felix, *Potensi Penerapan Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Oleh Perbankan Syariah*, 2017, accessed October 25, 2018.

¹⁸ Mugniati, "Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah (Studi Komparatif Madzhab Hanafi Dan Syafi'i)," 31.

Akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* ini dibagi menjadi tiga jenis, yaitu *pertama* ijarah yang sifat dan karakteristik harganya disebutkan di awal. Bahwa biaya sewa yang dibebankan kepada penyewa bisa bersifat spesifik, terbatas dan terlihat pada saat kontrak diberlakukan, atau dapat ditentukan oleh deskripsi sifat-sifatnya. Dalam kasus terakhir tidak dianggap batal oleh kerusakan objek yang memenuhi ketentuan orang yang menyewakan yang ditunjuk untuk pembayaran karena dari penyewa; juga tidak dianggap batal oleh munculnya cacat pada objek tertentu. Perbedaan antara keduanya adalah bahwa kerusakan objek atau munculnya cacat di dalamnya dianggap sebagai pelanggaran kondisi kontrak yang ditetapkan jika kedua pihak telah setuju untuk melakukan pembayaran dalam bentuk objek tertentu. Namun, jika mereka telah setuju untuk pembayaran dengan deskripsi sifat-sifatnya, hal tersebut tidak melibatkan pelanggaran kondisi yang mereka sepakati, karena dalam hal ini kondisi tersebut tidak terkait dengan objek tertentu yang pembeli atau penyewa ditetapkan sebagai pemakaian tanggung jawab penjual atau bawahan; hal tersebut hanya terkait dengan jenis objek yang ditetapkan sebagai tanggung jawab keuangan salah satunya dari yang lain.

Kedua, ijarah yang sifat dan karakteristik subjeknya disebutkan di awal. Sewa di mana subjek kontrak dibagi menjadi dua kondisi; yang pertama adalah ketika kontrak tersebut berhubungan dengan orang itu sendiri; misalnya, pihak penyewa mengatakan, "Dengan ini saya menyewa Anda untuk melakukan tindakan seperti itu". Kondisi kedua adalah ketika kontrak berhubungan dengan tanggung jawab orang yang dipekerjakan; misalnya, pihak penyewa mengatakan, "Saya dengan ini menugaskan Anda," atau berkata, "Saya memberi Anda dirham ini untuk menjahit pakaian ini." Dalam hal ini kontrak sewa tidak berhubungan dengan orang dari yang menyewakan, dan kinerja tindakan yang diinginkan tidak terbatas pada orangnya; melainkan hanya bertanggung jawab untuk memastikan tindakannya selesai. Dia dapat memilih untuk melakukannya sendiri atau dapat menyewa seseorang yang dia anggap memenuhi syarat untuk melaksanakannya.

Ketiga, ijarah yang sifat dan karakteristik objeknya disebutkan di awal. Banyak akademisi menggunakan istilah "Kira" untuk kontrak sewa sesuatu seperti hewan berkuda, mobil atau perahu. Subjek penyewaan seperti itu mungkin merupakan objek tertentu yang dilihat dan ditentukan pada saat penyewaan, atau mungkin berkaitan dengan jenis objek yang dibatasi oleh karakteristik yang diberikan oleh pemberi sewa dengan mengatakan, misalnya, "Saya menetapkan Anda menggunakannya (yaitu, objek yang dideskripsikan) selama setahun untuk jumlah seperti itu dan itu". Jika hewan berkuda, misalnya,

jenisnya harus ditentukan karena hewan berbeda dalam kegunaannya untuk tujuan yang berbeda, berdasarkan variasi dalam kualitas seperti kecepatan, dan lain-lain.¹⁹

a. Perbedaan antara *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* dan Ijarah Khusus

Pada dasarnya, tidak ada perbedaan antara *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* dan kontrak ijarah khusus. Misalnya, seseorang yang menyewa binatang atau mobil untuk naik ke tujuan tertentu; ia menerima mobil sesuai, dan periode di mana dimungkinkan untuk mencapai tujuan tercapai; Oleh karena itu, pembayaran penuh biaya sewa jatuh tempo, apakah penyewa mendapat manfaat yang diharapkan dari mobil atau tidak. Dalam hal ini tidak ada bedanya apakah *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* atau ijarah khusus. Adapun perbedaan dari kedua akad tersebut adalah sebagai berikut :²⁰

Pertama, kontrak *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* tidak dapat dicabut jika sumber manfaat rusak. Pemberi sewa diberi mandat untuk memberikan alternatif terhadap sumber manfaat yang rusak, bahkan jika terjadi pada awal kontrak. Pemberi sewa berkewajiban menyediakan sumber manfaat pada waktu yang ditentukan dan tidak dapat menawarkan alasan bahwa aset yang akan dia berikan telah rusak. Hal ini berbeda dengan ijarah khusus, dimana kontrak akan batal apakah aset rusak sebelum atau sesudah penyewa mengambil kepemilikannya²¹.

Kedua, Jika jasa yang dikehendaki rusak sepanjang jalan, penyewa memiliki hak untuk diganti. Fitur ini memberikan lembaga keuangan, ketika layanan pembiayaan, hak prerogatif untuk mengubah penerima yang telah disebutkan namanya dalam perjanjiannya dengan penyedia layanan yang sebenarnya, jika nasabah memutuskan untuk mengingkari atau membatalkan layanan. *Ketiga*, tidak ada kemungkinan opsi untuk membatalkan yang dikarenakan cacatnya objek dalam *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* karena orang yang menyewakan diharuskan untuk mengganti aset yang rusak. Hal ini berbeda dengan ijarah khusus,

¹⁹ Nassar, "The Parameters of Forward Ijarah and Its Application in Financing Services in Islamic Financial Institutions," 5.

²⁰ Ghuddah, "Practical Application of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Zimmah (Forward Ijarah)," 24.

²¹ Muhd Ramadhan Fitri Ellias, *Garis Panduan Syariah Dalam Aplikasi Ijarah Mawsufah Fi Dhimmah (Pajakan Hadapan) Dalam Perbankan* (Bandar Seri Begawan, 2012), 14, accessed November 3, 2018.

dimana penyewa memiliki hak untuk membatalkan kontrak jika asetnya rusak. Faktanya, adalah tidak diizinkan bagi yang memberikan sewa untuk menolak tanggung jawab atas cacat dalam kontrak ijarah apa pun ²².

Keempat, apabila layanan dalam kontrak *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* adalah pengangkutan suatu benda, biaya pengemasan barang harus ditanggung oleh penyewa, yang bertentangan dengan ijarah yang khusus, dimana biaya pengemasannya harus ditanggung oleh orang yang memberi sewa. Kelima, ketentuan layanan pelengkap untuk mencapai hasil. Misalnya, jika layanan berupa transportasi seseorang, orang yang memberi sewa harus menyediakan bantuan yang diperlukan untuk memfasilitasi memulai dan menurunkan penumpang. Ini mengharuskan penyediaan layanan pembantu yang penting dan perlu tanpa itu tidak mungkin untuk mengambil manfaat dari layanan utama. Di sisi lain, kontrak ijarah yang khusus tidak menuntut hal itu kecuali jika ditetapkan.

b. Perbedaan antara *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* dan Salam atau *Ishtishna*

Kontrak salam secara etimologi berarti salaf (sesuatu yang didahulukan). Maksudnya, jual beli salam adalah jual beli dimana harga didahulukan sementara barangnya diserahkan di kemudian hari. Dengan kata lain, salam adalah pembiayaan dimana pembeli diharuskan untuk membayar sejumlah uang tertentu untuk kemudian dilakukan penerimaan barang ²³.

Transaksi *Ishtishna* adalah kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang mendapatkan pesanan barang dari pembeli. Kemudian pembuat barang melalui orang lain berusaha untuk membuat atau membeli barang sesuai dengan spesifikasi yang diharapkan oleh pembeli yang telah disepakati di awal kontrak. Kedua belah pihak juga telah sepakat dalam penetapan harga serta cara pembayarannya ²⁴.

Menurut ulama fikih, antara salam dan *istishna* memiliki kesamaan dari segi objek pesannya, yaitu sama-sama harus pesan terlebih dahulu dengan karakteristik yang disebutkan di awal kontrak. Bahkan menurut

²² Nassar, "The Parameters of Forward Ijarah and Its Application in Financing Services in Islamic Financial Institutions," 15; Ghuddah, "Practical Application of *Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Zimmah* (Forward Ijarah)," 25.

²³ Huda and Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis Dan Praktis*, 48.

²⁴ Antonio, *Bank Syariah; Teori Dan Praktik*, 113.

ulama fikih, ishtishna adalah jenis khusus dari kontrak salam. Yang menjadi perbedaan antara keduanya adalah pembayaran salam dilakukan di awal kontrak sementara pembayaran ishtishna dapat dilakukan di awal, tengah, maupun akhir²⁵.

Kontrak *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* serupa dengan kontrak salam maupun ishtishna, dalam *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* dikontrak untuk memiliki manfaat masa depan yang ditentukan dan ditetapkan sebagai kewajiban pemberi sewa sementara salam dikontrak untuk penjualan barang yang pengirimannya merupakan tanggung jawab penjual.²⁶ Istishna serupa dengan ijarah karena melibatkan permintaan untuk pekerjaan yang harus dilakukan. Kesamaan yang lain dengan ijarah adalah sama-sama apabila pemberi sewa meninggal dunia, maka kontrak tersebut akan batal. Yang membedakan antara ishtishna dengan ijarah adalah terletak pada unsur penting dari ishtishna itu sendiri, yaitu pekerjaan yang diminta.

Adapun perbedaan antara *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* dan ishtishna, terletak pada poin-poin berikut: *Pertama*, pada kontrak Ijarah dan Ishtishna diperbolehkan untuk membayar pekerja dengan angsuran secara khusus, tetapi itu tidak diperbolehkan untuk *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*, hal tersebut menurut pendapat yang paling benar dikarenakan salam dari hasil. *Kedua*, istishna sebenarnya adalah penjualan suatu komoditi, yang dapat dikonsumsi atau tidak dikonsumsi, dan itu adalah subjek kontraknya. Sementara *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*, sebenarnya adalah bentuk sewa, dan subjek kontrak adalah manfaat dari komoditas yang harus tidak dikonsumsi. *Kedua*, komoditas yang diproduksi dalam kontrak istishna adalah milik dari job orderer, dan ketika berada dalam tahanan dari pabrikan, dia bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi. Dalam kepemilikan *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* komoditas tidak ditransfer ke penyewa, melainkan hanya manfaatnya.²⁷

²⁵ Huda and Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis Dan Praktis*, 58.

²⁶ Ghuddah, "Practical Application of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Zimmah (Forward Ijarah)," 24.

²⁷ Nassar, "The Parameters of Forward Ijarah and Its Application in Financing Services in Islamic Financial Institutions," 22.

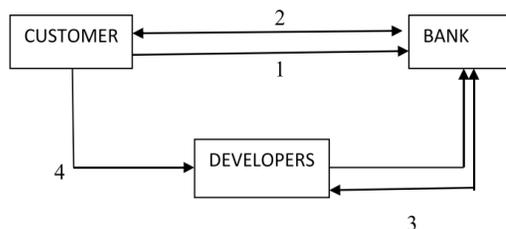
2. Model Penerapan Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* di Lembaga Keuangan Syariah

Penerapan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* sangat fleksibel, sehingga mampu menjadi alternative dari pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah. Ghuddah²⁸ dan Nassar²⁹ mencontohkan bahwa akad ini tepat untuk digunakan sebagai underlying pembiayaan seperti; perawatan medis, pendidikan, tiket pesawat, akomodasi hotel, dan haji dan umrah terutama untuk pembiayaan real estat dan infrastruktur³⁰.

a. Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Inden

Penerapan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* di Malaysia, telah dilakukan oleh beberapa Bank Islam saja. Setidaknya ada 2 lembaga keuangan yang saat ini menawarkan *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*, baik sebagai produk yang berdiri sendiri atau yang digabungkan dengan produk lain (*hybrid contract*). Produk tersebut ditawarkan untuk keperluan pembiayaan rumah di mana properti yang dibiayai belum selesai atau sedang dibangun. Dikarenakan manfaat belum dapat dinikmati nasabah pada saat proses pembangunan, maka Bank menggunakan konsep *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* untuk memungkinkan menerapkan angsuran pembayaran yang dilakukan sambil menunggu penyelesaian pembangunan properti tersebut.

Skema Pembiayaan Rumah dengan Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*



Sumber: Nurrachmi et al. (2012)³¹

²⁸ Ghuddah, "Practical Application of *Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Zimmah* (Forward Ijarah)," 1–36.

²⁹ Nassar, "The Parameters of Forward Ijarah and Its Application in Financing Services in Islamic Financial Institutions," 1–42.

³⁰ Mikail, "The Fiqh Charac terization of *Ijarah Mawşufah Fi Al-Dhimmah* : An Analysis of Juristic Views," 169.

³¹ Rininta Nurrachmi et al., "The Islamic House Financing in Malaysia. Case Study of Leasing-I Line in HSBC Amanah" (2012): 8, accessed October 20, 2018.

Keterangan:

- a. Nasabah melakukan perjanjian sewa dengan bank (atau perjanjian sewa guna usaha) untuk menyewakan rumah
- b. Akan ada perjanjian sewa antara nasabah dan bank untuk sewa sewa yang disepakati dengan pengalihan aset kepada nasabah pada akhir pembiayaan
- c. Pengembang masuk ke Perjanjian Istisna Paralel dengan Bank untuk membangun dan menyerahkan rumah dalam pertimbangan untuk Harga Pembelian Istisna (pokok).
- d. Nasabah harus mendekati pengembang untuk memeriksa aset.

Terkait dengan pembiayaan rumah dengan cara inden, Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa yang dapat dijadikan rujukan penerapan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*

b. Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Untuk Produk Pembiayaan Pendidikan

Penyedia layanan diminta untuk mengizinkan klien siswa menggunakan manfaat yang disebutkan di atas³². Sangat menarik untuk mengetahui bahwa Ijarah ke depan telah diterapkan dalam dekade-dekade sebelumnya, seperti yang dikutip oleh al-Minhaj di Jawahir al-Uqud dalam mengajarkan Al-Quran suci dan kaligrafi. Namun, karena kompleksitas kehidupan saat ini, cara meneruskan Ijarah yang digunakan saat ini berbeda dari cara penerapannya di masa lalu³³.

Dewan Fatwa dan Penelitian Eropa telah menyebutkan beberapa aturan umum tentang penerapan pembiayaan *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* untuk layanan pendidikan. Lembaga keuangan dan lembaga pendidikan (universitas, institut, sekolah lainnya) masuk ke dalam perjanjian jasa pembiayaan berdasarkan kontrak *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*. Dalam perjanjian ini, kedua belah pihak diminta untuk menentukan layanan pendidikan melalui deskripsi akurat untuk layanan tersebut yaitu harga dan masa jabatan layanan Pendidikan³⁴.

³² Ghuddah, "Practical Application of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Zimmah (Forward Ijarah)," 30.

³³ Khaled Morad Amer and Ninasrin Radenarmad, "Innovation In Islamic Banking: The Practical Application Of Forward Ijarah And Its Issues And Challenges," in *The 2nd ISRA Colloquium* (Kuala Lumpur, 2012), 9.

³⁴ Monzer Kahf, "Use of Usufruct Bonds in Financing Public Utilities," in *4th Annual Meeting of the Fiqh Academy*, 1998, 28, accessed November 4, 2018, http://monzer.kahf.com/papers/english/USE_OF_USUFRUCT_BONDS_IN.pdf.

Berikut adalah beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dalam memberikan pembiayaan untuk Pendidikan, diantaranya adalah:

- a. Lembaga keuangan dan lembaga pendidikan bersepakat atau melakukan kerjasama untuk menggunakan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*.
- b. Bank mengajukan perjanjian kepada lembaga pendidikan dengan pemohon (pelajar) dan menjual layanan pendidikan berdasarkan penjualan murabahah kepada siswa.
- c. Bank berkewajiban untuk membayar biaya sewa secara langsung ketika siswa mulai menerima layanan pendidikan dari lembaga pendidikan. Apabila bank menunda pembayaran biaya sewa, universitas/lembaga pendidikan berhak untuk mendekati bank dan meminta bank untuk menyelesaikan pembayaran tepat waktu. Apabila bank menolak untuk membayar pembayaran sewa sebagaimana disepakati dalam perjanjian, lembaga pendidikan memiliki hak untuk meminta ganti rugi.
- d. Bank memiliki hak untuk menggunakan materi pelajaran dengan cara apa pun yang mereka inginkan, yaitu dengan menjualnya kepada pihak lain. Namun, bank tidak diperbolehkan membuat perubahan apapun pada materi pelajaran tanpa izin dari institusi pendidikan. Apabila telah ditawarkan kepada pihak lain, dalam hal penghentian penggunaan, lembaga pendidikan dapat berhenti memberikan layanan kepada siswa dan siswa memiliki hak untuk meminta bank untuk mencarikan universitas lain yang dapat menawarkan layanan yang sama kepada siswa.
- e. Lembaga pendidikan memiliki hak untuk mengakhiri kontrak jika bank melakukan salah satu dari yang berikut:
 1. Bank tidak membayar pembayaran sewa yang jatuh tempo;
 2. Bank menggunakan dokumen yang salah untuk menyimpulkan kontrak.

c. Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Untuk Sukuk

Penggunaan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* dapat diterapkan untuk sukuk, misalnya ketika pengembang real estat berencana untuk membangun unit perumahan yang dijelaskan dengan spesifikasi terperinci. Kemudian ia mempersiapkan sukuk dari nilai yang sama yang memberikan hak kepada manfaat dari unit-unit perumahan spesifikasi rinci dan membuka mereka untuk berlangganan publik. Sukuk harus

menetapkan tanggal awal dan akhir hak pinjam pakai dan spesifikasi penting lainnya dari hak-hak tersebut, sehingga³⁵:

1. Penerbit sukuk adalah pemberi sewa.
2. Para pelanggan sukuk akan menjadi penyewa dari manfaat dari benda-benda yang ditentukan oleh pemberi sewa yang telah melakukan tanggung jawab untuk menyediakan.
3. Hasil dari berlangganan adalah kompensasi pemberi sewa (ujrah).
4. Para pemegang sukuk akan bersama-sama memiliki manfaat dari benda-benda yang ditentukan oleh pemberi sewa yang telah melakukan tanggung jawab untuk menyediakan. Mereka akan mendapatkan manfaat dan berbagi tanggung jawab untuk mereka.

Sukuk dengan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* merupakan struktur yang inovatif di pasar modal syariah. Hal ini didasarkan pada ijarah yang dianggap sebagai salah satu kontrak syariah terkuat yang mengakomodasi fleksibilitas dan inovasi yang sesuai dengan kebutuhan dan emiten dan investor, dan memenuhi persyaratan Syariah dalam hal kepatuhan.

Hal ini mendorong untuk memulai penerbitan sukuk berdasarkan sewa berjangka karena selain fitur penting, juga dianggap sebagai struktur kembali aset dengan kaya portofolio pada aset dan layanan, fitur-fitur ini membuat ruang lingkup penerbitan *forward ijarah* jauh lebih luas.

Negara dengan Penerbitan Sukuk Terbanyak (US\$ Miliar)



Sumber: *Islamic Finance Development Report 2017*, ICD-Thomson Reuters

Sumber: Laporan Perkembangan Keuangan Syariah 2017³⁶

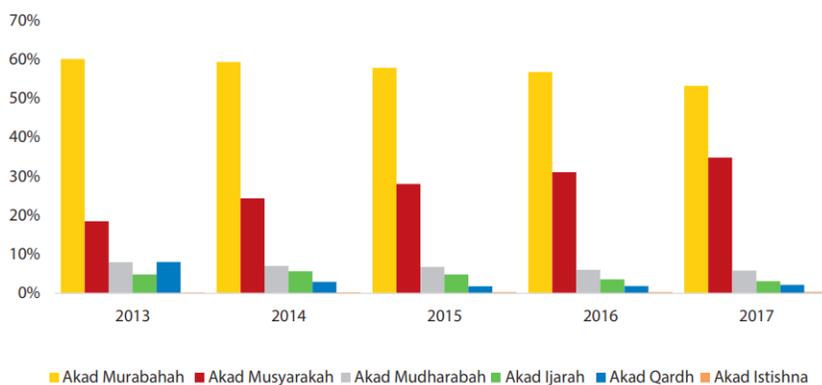
³⁵ Nassar, "The Parameters of Forward Ijarah and Its Application in Financing Services in Islamic Financial Institutions," 27.

³⁶ Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2017* (Jakarta, 2017), 6, accessed November 5, 2018.

Dari gambar di atas kita dapat melihat, pertumbuhan sukuk di Indonesia sudah cukup baik. Indonesia berada pada posisi ke dua setelah Malaysia dan mampu lebih tinggi dari United Arab Emirates dan Saudia Arabia. Hal ini tidak lain karena instrumen dalam menunjang sukuk dari aspek Syariah juga diduduki dengan baik. Sehingga dengan memungkinkannya akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* digunakan sebagai akad yang menaungi sukuk tentu kedepan pertumbuhannya bisa jauh lebih baik lagi.

3. Implementasi Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia

Dari total asset yang dimiliki perbankan Syariah saat ini, dapat kita lihat portofolio pembiayaannya berdasarkan akadnya seperti pada tabel 2 di atas. Tabel tersebut menunjukkan adanya dominasi akad murabahah dalam penyaluran pembiayaan ke nasabah. Misalnya pada posisi Agustus 2018 pembiayaan dengan akad murabahah sebesar 50% dari total pembiayaan, sementara akad yang lain seperti mudharabah (5%), musyarakah (39%), qardh (2%), istishna (0%), dan ijarah (3%). Secara grafik dapat kita lihat seperti gambar di bawah ini.



Sumber: Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2017³⁷

Dengan demikian, data ini menunjukkan pembiayaan menggunakan konsep akad ijarah masih sangat minim dilakukan. Lembaga Keuangan Syariah lebih memilih menggunakan pembiayaan dengan akad murabahah yang secara keuntungan lebih pasti. Musyarakah memiliki porsi yang juga besar, hal ini dikarenakan pembiayaan tersebut berada pada sector bisnis dengan nasabah perusahaan-perusahaan yang sudah memiliki laporan keuangan yang jelas.

³⁷ *Ibid.*, 38.

Implementasi akad IMFZ dalam pembiayaan proyek besar belum pernah terjadi di Indonesia, sedangkan di beberapa negara lain akad ini sudah diimplementasikan dalam pembiayaan proyek yang membutuhkan dana besar. Seperti pembangunan Doraleh Container Port di Djibouti, pembiayaan infrastruktur ini menggunakan akad IMFZ³⁸.

Namun kenyataan di lapangan, Indonesia belum meingimplementasikan akad ini dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah. Pada praktiknya, Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia lebih memilih menggunakan akad Murabahah sebagai underlying pembiayaan di hamper semua segmen. Sehingga ada ketidaktepatan akad yang digunakan. Seperti dalam pembelian rumah inden, bank sudah menjual rumah dengan murabahah kepada nasabah dimana bank sendiri belum memiliki rumah tersebut secara utuh (masih dalam pembuatan).

Beberapa yang menjadi kendala pengimplementasian akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* di Lembaga Keuangan Syariah adalah sebagai berikut:

Hasil penelitian menyebutkan bahwa praktisi di Lembaga Keuangan Syariah masih banyak yang belum mengetahui dan memahami akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*. Bahkan keberadaan fatwa DSN-MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah dan Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Indent juga tidak mereka ketahui.

Hal ini menunjukkan adanya masalah pengetahuan yang belum tersampaikan kepada praktisi di Lembaga Keuangan Syariah. Penyebabnya adalah rutinitas dari praktisi yang dituntut untuk menyelesaikan tugas harian bahkan juga target keuangan yang harus tercapai. Kegiatan seperti pelatihan terkait aspek Syariah juga masih sangat sedikit sekali porsinya. Adapun mereka yang sudah tahu bahwa akad ini telah terbit fatwa, mereka masih belum memahami maksud dari akad ini secara sempurna.

Permasalahan yang lain adalah belum adanya regulasi yang sifatnya perintah untuk menjalankan pembiayaan dengan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*. Seperti misalnya Standar Operasional Prosedur (SOP) terkait dengan model pembiayaan ini. Praktisi di lapangan tidak berani dan bahkan tidak diperbolehkan untuk melakukan inovasi akad jika SOP belum tersedia.

³⁸ Rega Felix and Lastuti Abubakar, "Application of Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah for Infrastructure Project Financing in Indonesia," *Yuridika* 35, no. 1 (October 21, 2019): 132, accessed January 6, 2020, <https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/9021>.

Sehingga, meskipun praktisi mengetahui urgensi dari akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* mereka tidak memiliki wewenang terkait dengan hal tersebut. Praktisi di lapangan bahkan banyak yang tidak begitu paham dengan akad-akad yang lain, namun jika SOP tersedia mereka akan memberikan opsi tersebut kepada nasabah.

Tetapi jika kita perhatikan sejarah keluarnya fatwa DSN-MUI disebutkan bahwa fatwa tersebut dikeluarkan dalam menjawab permohonan fatwa untuk KPR iB Indent dari Bank Permata Syariah Nomor: 22/SYA-PRODUCT/SKV/v/2013 tertanggal 23 Mei 2013³⁹. Hal ini menunjukkan bahwa beberapa bank sudah siap untuk menggunakan akad ini sebagai alternative pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah, khususnya terkait dengan pembiayaan yang masih dalam pengerjaan seperti KPR dan Apartemen.

Selain dari sisi regulasi internal, regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur secara rinci akad ini juga belum tersedia. Dalam regulasi yang diterbitkan Otoritas Jasa Keuangan hanya menyebutkan “dalam hal aset musyarakah mutanaqisah (MMQ) merupakan barang belum berwujud atau inden, maka harus memenuhi persyaratan yang diantaranya menggunakan akad *ijarah maushufah fi al-dzimmah*”⁴⁰. Sedangkan penjelasan secara terperinci tentang akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* belum dibahas. Maka Lembaga Keuangan Syariah lebih memilih untuk menunggu produk tersebut disahkan oleh otoritas yang ada. Kemudian Lembaga Keuangan Syariah berani untuk menjalankan akad tersebut sebagai alternative pembiayaan kepada nasabah.

Permasalahan belum tersedianya sistem akuntansi yang mangakomodir akad, tidak hanya terjadi pada akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* saja, melainkan juga pada akad *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)*. Meskipun akad MMQ sudah lama diterbitkan, tetapi terkait dengan sistem pencatatannya (perbankannya) belum tersedia secara khusus. Praktisi masih menggunakan sistem murabahah sebagai penggantinya, bahkan ada juga yang menggunakan spreadsheet sendiri menggunakan aplikasi Microsoft excel. Apalagi dengan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* yang masih tergolong baru.

Sedangkan legal formal (*kontrak drafting*) akad juga menjadi hal yang penting di dalam penyaluran pembiayaan kepada nasabah. Karena di dalam kontrak drafting tersebut hak dan kewajiban masing-masing pihak (nasabah

³⁹ Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*, 7.

⁴⁰ Otoritas Jasa Keuangan, *Kodifikasi Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah*, 2015, 38.

dan bank) diikat secara hukum. Sehingga dalam hal ini, praktisi di lapangan tidak berani berinovasi jika keamanan secara legal formalnya belum dipastikan. Pilihan kepada akad yang sudah familier seperti murabahah menjadi sebuah pilihan yang tepat.

PENUTUP

Hasil kajian dari penelitian ini menyimpulkan bahwa Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* sudah sesuai dengan kajian Fiqh Muamalah. Pembahasan dasar hukum akad ini menunjukkan adanya kebolehan penggunaan akad. Akad ini tidak jauh berbeda dengan akad ijarah pada umumnya, yang membedakan hanya sifat dari manfaat dimana dalam akad ini manfaat baru dapat dirasakan penyewa pada waktu yang akan datang. Akad ini juga serupa dengan akad salam maupun ishtishna dimana sifat manfaat serupa. Kesesuaian akad ini dengan Syariah diperkuat dengan terbitnya Fatwa DSN-MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah dan Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Indent.

Beberapa negara seperti Malaysia telah lama mengimplementasikan akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah Lembaga Keuangan Syariah. Seperti untuk pembangunan rumah inden, biaya Pendidikan, biaya kesehatan, biaya perjalanan haji maupun umroh, bahkan juga dalam penerbitan sukuk. Akad ini sangat tepat untuk kondisi pembiayaan yang sifat dari manfaatnya masih dalam proses tanggungjawab pemberi sewa. Namun kenyataan di lapangan, Indonesia belum mengimplementasikan akad ini dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah. Pada praktiknya, Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia lebih memilih menggunakan akad Murabahah sebagai underlying pembiayaan di hampir semua segmen. Sehingga ada ketidaktepatan akad yang digunakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amer, Khaled Morad, and Ninasrin Radenarmad. "Innovation In Islamic Banking: The Practical Application Of Forward Ijarah And Its Issues And Challenges." In *The 2nd ISRA Colloquium*, Kuala Lumpur, 2012.
- Antonio, M. Syafii. *Bank Syariah; Teori Dan Praktik*. 1st ed. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Dewan Syariah Nasional. *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*, 2016.
- Ellias, Muhd Ramadhan Fitri. *Garis Panduan Syariah Dalam Aplikasi Ijarah Mawsufah Fi Dhimmah (Pajakan Hadapan) Dalam Perbankan*. Bandar Seri Begawan, vol. 3, 2018.
- Felix, Rega. *Potensi Penerapan Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Oleh Perbankan Syariah*, 2017.
- Felix, Rega, and Lastuti Abubakar. "Application of Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah for Infrastructure Project Financing in Indonesia." *Yuridika*, vol. 35, no. 1, 2019.
- Ghuddah, Abdul Sattar Abu. "Practical Application of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Zimmah (Forward Ijarah)." In *30th Albaraka Symposium 2009*, 2018.
- Huda, Nurul, and Mohamad Heykal. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis Dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Istiqamah, M. "Analisis Struktur Modal Perbankan Syariah Di Indonesia Tahun 2011-2015", *Jurnal Penelitian*, vol.14, no.2. 2017.
- Kahf, Monzer. "Use of Usufruct Bonds in Financing Public Utilities." In *4th Annual Meeting of the Fiqh Academy*, 1998.
- Karim, Adiwarmarman A, and Oni Sahroni. *Maqashid Bisnis Dan Keuangan Islam: Sintesis Fikih Dan Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Mikail, Sa'id Adekunle. "The Fiqh Characterization of Ijārah Mawṣūfah Fi Al-Dhimmah : An Analysis of Juristic Views." *ISRA International Journal of Islamic Finance*, vol. 5, no. 2. 2013.
- Mohammad Monawer, Abu Talib, and Akhtarzaite Abd Aziz. "An Appraisal of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Dhimmah (Forward Ijarah) from Fiqh Perspective." *SSRN Electronic Journal*. vol.18, no.2, 2012.

- Mugniati, Nia. "Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah (Studi Komparatif Madzhab Hanafi Dan Syafi'i)." UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2018.
- Nassar, Ahmed Mohammad Mahmoud. "The Parameters of Forward Ijarah and Its Application in Financing Services in Islamic Financial Institutions." In *30th Albaraka Symposium 2009*, 2009.
- Nurrachmi, Rininta, Nawalin Nazah, Ummu Al Azizah, and Nurul Riddhaina. "The Islamic House Financing in Malaysia. Case Study of Leasing-I Line in HSBC Amanah" vol. 20, 2018.
- Otoritas Jasa Keuangan. *Kodifikasi Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah*, 2015.
- . *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2017*. Jakarta, 2017. Accessed November 5, 2018.
- . *Snapshot Perbankan Syariah Indonesia*. Jakarta, 2017.
- . *Statistik Perbankan Syariah*, 2017.
- Rofaizal, Mohd, Bin Ibhram, Maad Ahmad, and Muhammad Yosef Niteh. "Pembiayaan Pendidikan Melalui Akad Ijarah Mausufah Fi Zimmah (Pajakan Hadapan)." *Persidangan Antarabangsa Sains Sosial & Kemanusiaan* 2, no. 2 . 2017.
- Talib, Abu, and Mohammad Monawer. "Dispute over the Legality of Al-Ijarah Al-Mawsufah Fi Al-Dhimah: A Survey of Fiqhi Opinions." *ISRA International Journal of Islamic Finance* 7, no. 1 . 2015.

