

## Akad al-Ijārah al-Mauṣūfah fī al-Zimmah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia

**Aang Asari**

Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang  
e-mail: aangasari@walisongo.ac.id

Received: -  
Published: -

Accepted: -  
doi: -

Advance Access Published:  
URL: -

### Abstract

*This research is an analysis of the DSN-MUI fatwa number 101 of 2016 concerning the al-ijarah al-mausūfah fī al-zimmah (IMFZ) contract. The IMFZ contract, can be said to be a combined contract of two contracts, namely the ijarah contract (lease) and the salam contract (order). However, the legal basis for the IMFZ contract still raises the question, "should it be based on the ijarah contract or the salam contract?" In my opinion, this is interesting and important to research. The method in this research uses the library research method, namely by examining the regulations of the Islamic legal agreement and the positive agreement law of Indonesia. The results of this study conclude that when viewed from Islamic law, in general it is in accordance with the provisions of the sharia contract theory, even though it is included in a joint contract (murakab). Even so, the DSN-MUI still needs to consider one of the editors in the fatwa, so that the contract does not happen. Viewed from the perspective of Indonesia's positive law (KUHPerdara), the IMFZ contract is an anonymous type of contract (agreement) that arises from the principle of freedom of contract. The IMFZ agreement is also in accordance with the legal terms of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. The legal consequences of the IMF agreement are rights and obligations for those who have implemented the agreement.*

*Keywords: IMFZ contract, Islamic law, Indonesian positive law*

### **How to cite: -**

#### **A. PENDAHULUAN**

Hukum syariah (Islam) merupakan hukum yang dinamis dan fleksibel. Ketika Nas al-Quran dan Sunah sudah tidak bisa menjawab persoalan-persoalan ekonomi syariah pada masa kini, maka metode ijtihad adalah solusi untuk menjawab seluruh persoalan-persoalan, baik secara individual ataupun kolektif. Sebetulnya metode ijtihad, jauh-jauh hari telah diterapkan oleh Rasulullah Saw pertama kali wahyu diturunkan. Selain Rasulullah, sahabat-sahabat Nabi seperti halnya Syaiddina Umar bin

Khatab juga telah memakai metode ijtihad.<sup>1</sup> Salah satu produk dari ijtihad adalah lahirnya sebuah fatwa.<sup>2</sup> Fatwa dianggap oleh para pemikir Islam sebagai materi hukum terbaru juga terlama yang sesuai dengan tuntutan zaman dan keperluan masyarakat. Alasannya paling tidak ada dua hal yang menyebabkan fatwa relevan dengan tuntutan jaman di masyarakat, yaitu:

1. Lahirnya fatwa, merupakan respon terhadap pernyataan tentang persoalan-persoalan baru yang muncul di masyarakat, sehingga fatwa memberi peluang bagi mufti untuk terus memperbaharui materi fatwa sebagai sumber hukum yang tidak bisa terputuskan.<sup>3</sup>
2. Fatwa yang sifatnya tidak mengikat bagi setiap orang memberikan peluang besar bagi mufti dalam berijtihad. Mufti bisa menawarkan alternatif jawaban yang sesuai dengan kebutuhan jaman saat ini, sehingga fatwa memiliki daya adaptabilitas hukum tinggi, dinamis dan responsif terhadap persoalan yang ada di masyarakat.<sup>4</sup>

Berkaitan dengan fatwa, dalam konteks Negara Kesatuan Republik Indonesia, DSN-MUI adalah lembaga yang diberi wewenang untuk mengeluarkan fatwa dalam persoalan hukum ekonomi syariah.<sup>5</sup> Sebagai lembaga yang mempunyai wewenang membuat dan mengeluarkan fatwa, DSN MUI memberikan respon terhadap munculnya persoalan ekonomi Islam yang berada di masyarakat saat ini. Salah satunya ialah dengan lahirnya fatwa “DSN-MUI (NO: 101/DSN-MUI/X/2016) tentang akad *ijārah al-mausufah fi al-ẓimmah*”.

Akad *al-ijarah al-mausufah fi al-ẓimmah*, ditulis menggunakan bahasa arab dengan lafad

"الإجارة الموصوفة في الزمة". Terdiri dari tiga (3) kata penting yaitu kata "*al-ijārah, al-mausufah* dan *al-ẓimmah*". Kata "*ijārah*" bisa diartikan dengan "akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri".<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Muhamad Atho Mudzhar, *Membaca Gelombang Ijtihad: Antara Tradisi Dan Liberasi* (Yogyakarta: Titian Ilahi Press, 1998), 39.

<sup>2</sup> Iswahyudi, "Majelis Ulama Indonesia Dan Nalar Fatwa-Fatwa Eksklusif," *Al-Ihkam: Jurnal Hukum & Pranata Sosial* (2016): 365.

<sup>3</sup> Atho Mudzhar, *Membaca Gelombang Ijtihad: Antara Tradisi Dan Liberasi*, 90.

<sup>4</sup> Ahmad Rafiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, III. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998), 12.

<sup>5</sup> "Baca Tugas Dan Fungsi DSN-MUI," <https://dsnmui.or.id/kami/sekilas/>.

<sup>6</sup> Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawir Kamus Arab-Indonesia* (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), 117.

Kata “*al-Mausuf*” maknanya adalah yang disifati. Barang dalam objek akad IMFZ ini, masih disifati dan dibatasi berdasarkan kriteria, sehingga wujud bendanya belum ada dan belum dapat ditentukan dan secara umum ketersediannya masih banyak dipasaran. Contohnya seperti menyewa motor, jenis mesinnya Honda, tenangnya 150 cc, warnanya merah dan merek motornya berupa revo. Motornya bisa jadi belum namun ciri-ciri dan spesifikasinya sudah jelas, yaitu jenis mesinnya honda, kekuatan mesinnya 150 cc, warnanya merah dan mereknya motor revo.

Kata “*al-Zimmab*” diartikan dengan tanggungan atau jaminan.<sup>7</sup> Objek akad, dalam hal ini barang yang jadi objek akad tidak ada dan belum dapat diterima para pihak yg berakad pada saat akad berlangsung. Namun, penjual atau penyedia layanan akan menjamin dan berjanji sesuai akad, bahwasannya benda yang dimaksud akan didatangkan sesuai dengan ciri-ciri dan spesifikasi yang telah disebutkan pada saat akad. Atas dasar istilah disebutkan di atas itu, maka akad IMFZ dapat diartikan “sebagai akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat ‘*ain*) dan/atau jasa (‘*amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kualitas dan kuantitasnya)”<sup>8</sup>.

Berkaitan dengan hukum syariah, agar sahnya suatu akad harus memenuhi rukun serta syarat-syaratnya. Rukun merupakan bagian yang mutlak yang harus ada dalam suatu hal, peristiwa dan tindakan dalam berakad. Adapun syarat ialah bagian yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa, dan tindakan dalam berakad. Jika tidak terpenuhi rukun dan syaratnya, maka otomatis perjanjian tersebut batal menurut hukum syariah.

Berkaitan dengan hukum positif Indonesia (KUHPperdata), syarat-syarat perjanjian telah diatur dalam ketentuan KUHPperdata, lihat “Pasal 1320”. Adapun ketentuan Pasalnya yaitu, “perlunya ada kesepakatan para pihak, adanya objek tertentu dan mempunyai kuasa yang halal”. Selain itu, “Objek perjanjian harus tertentu atau minimal bisa ditentukan oleh para pihak”. Selanjutnya, “setiap sesuatu yang dijadikan objek perjanjian tidak boleh berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku di tengah masyarakat”<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Ibid., 451.

<sup>8</sup> A Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Konsep, Regulasi Dan Implementasi)* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 24.

<sup>9</sup> Baca *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, n.d., vv. 1333–1337.

Jika penulis kaitkan dengan akad *ijarah* yang ketentuannya sudah ada dalam kajian fikih klasik, bahwasannya salah satu syarat syah akad *ijarah* harus jelas dan terang mengenai objek (barang) akad yang diperjanjikan. Bukan merupakan barang milik orang lain atau barang tersebut tidak diketahui keberadaannya. Jika tidak jelas atau samar-samar objek akadnya, maka tidak sah dan batal secara hukum. Bahkan ditegaskan kembali, bahwa suatu asset (barang) yang akan dijadikan objek sewa harus ada dan merupakan milik orang yang menyewakan, bukan aset milik orang lain.<sup>10</sup> Namun dalam akad IMFZ sebaliknya, objek (barang/jasa) yang diperjanjikan masih berbentuk janji atau tanggungan (utang) yang belum ada pada saat akad dilaksanakan. Hemat penulis, secara sekilas akad IMFZ belum sesuai dengan syarat sah yang ada dalam aturan teori akad *ijarah*. Bahkan bertolak belakang dengan Hadis Rasulullah SAW. yang disebutkan dalam sabdanya sebagai berikut:<sup>11</sup>

لا تبع ما ليس عندك (رواه أبو داود)

Artinya: “*janganlah kamu menjual barang yang kamu tidak memilikinya*” (HR. Abu Daud)

Hadis ini merupakan perintah dari Nabi, bahwasannya beliau melarang menjual barang yang tidak dimiliki oleh pihak penjual. Sahabat Hakim dalam riwayat lain juga telah mengatakan:<sup>12</sup>

نهانى رسول الله عليه وسلم أن أبيع ما ليس عندى (رواه الترمذى)

Artinya: “*Hakim menyatakan bahwasannya Nabi melarang saya untuk menjual sesuatu (barang tidak dimilikinya)*” (HR. Tirmidzi).

Jika penulis cermati, dari ke dua hadis di atas, Rasulullah SAW secara tegas telah melarang jual beli yang objek akadnya (dalam hal ini barang) tidak ada. Selanjutnya, jika perjanjian IMFZ ini landasan hukumnya berdasarkan akad *salam* (pesan) dan pihak penjual sama sekali tidak memiliki barang yang dia jual (*bai' ma'dum*),<sup>13</sup> maka akan memunculkan problematika berkaitan dengan dasar hukumnya. yaitu memunculkan pertanyaan “apakah hukum yang mengatur akad IMFZ ini

<sup>10</sup> Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Konsep, Regulasi Dan Implementasi)*, 72.

<sup>11</sup> Abu Dawud, *Sunan Abī Dawud*, “Bāb fi rajuli yabī'u ma laisa 'indahū” (ttp.t.p., t.t), x: hal. 340. Hadis nomor 3505. Hadis dari Hakim bin Hizām dan disahihkan oleh syekh al-Bani.

<sup>12</sup> At-Tirmizī, *Sunan at-Tirmizī*, “Bab mā jāa fī karāhiyatīn bai'u mā laisa 'indaka” (Beirūt: Dār al-Fikr, 1967), V: hal. 142. Hadis nomor 1280. Hadis dari Hakim bin Hizām.

<sup>13</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, hal. 294-295.

berdasarkan aturan mengenai akad *ijārah* atau diatur berdasarkan akad *salam*?”. Seandainya jika hukum yang mengatur akad IMFZ adalah akad *salam*, maka pembayaran *ujrah* harus dilakukan secara tunai pada saat akad, tidak boleh diutangkan atau di bayar secara berangsur-angsur.<sup>14</sup> Namun bila landasan hukum yang mengatur akad IMFZ didasarkan pada akad *ijārah*, maka pembayaran *ujrah* (pembayaran uang untuk barang) dapat dilaksanakan dengan cara diangsur atau ditunda sebagaimana akad *ijarah* lainnya.

Pertanyaan lainnya adalah “apakah akad IMFZ ini bagian dari akad gabungan antara akad *ijārah* dan akad *salam* seperti halnya akad ijarah muntahiya bittamlik menggabungkan akad sewa (*ijarah*) dan akad jual beli atau hibah?”<sup>15</sup> jika jawabannya “iya”, maka syariat Islam dengan tegas telah melarang dua akad dalam satu transaksi atau disebut juga dengan akad *murakab*. Alasannya dilarang, karena bisa menyebabkan *garar* (penipuan) dan *maysir* (spekulasi). Rasulullah SAW, dengan tegas melarang praktik seperti itu di dalam hadisnya yang berbunyi sebagai berikut:<sup>16</sup>

عن أبي هريرة قال نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة (رواه الترمذی)  
Artinya: “dari Abi Hurairah beliau berkata, bahwasannya Rasulullah SAW., melarang umatnya untuk melakukan dua penjualan dalam satu transaksi”. (HR. Tirmidzi).

Mencermati hadis tersebut di atas, secara sekilas penulis berpendapat hukumnya bisa dianggap sama dengan akad IMFZ yang dikeluarkan fatwanya oleh DSN MUI. Maka sebab itu perlu kiranya keabsahan fatwa tersebut penulis kaji kembali. Problem selanjutnya ialah tentang pengimplementasian akad IMFZ pada lembaga keuangan syariah. Dapat dicontohkan “jika suatu bank memindahkan manfaat barang atau jasa kepada nasabah yang manfaat barang atau jasanya masih dalam bentuk *ẓimmah mausufah* (tanggungannya yang terdeskripsikan) karena belum ada, atau nasabahnya (*mustajir*) yang dalam fatwa tersebut boleh membayar harga sewa dengan cara ditangguhkan (dalam bentuk utang), Maka hal tersebut tidak jauh seperti jual beli utang dengan utang”. Jika

<sup>14</sup> Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, hal. 108.

<sup>15</sup> Nasrulloh Ali Munif, “Analisis Akad Ijarah Muntahiyabittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia,” *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah* (2017): 257.

<sup>16</sup> At-Tirmidzī, *Sunan at-Tirmidzī*, “Bab mā jāā fī nahyi ‘an bai’atāini fī bai’atin” (Beirūt: Dār al-Fikr, t.t.), V: hlm.137. Hadis No. 1276. Hadis diriwayatkan oleh Hasan.

penerapannya seperti halnya demikian, maka status hukum akad IMFZ jelas dilarang oleh syariat. Adapun dasar hukum pelarangannya disebutkan dalam hadis sebagai berikut:<sup>17</sup>

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الْكَالِيِّ بِالْكَالِيِّ يَعْنِي الدَّيْنَ بِالْدَّيْنِ (رواه البزار والدارقطني عن ابن عمر رضي الله عنه)

Artinya: “*sesungguhnya Nabi Muhammad SAW. Melarang jual beli secara tanggub (berhutang) dengan secara tanggub (berhutang) pula*”.

Berdasarkan persoalan-persoalan di atas, perlu kiranya dilakukan kajian yang lebih komprehensif terhadap fatwa DSN-MUI tentang IMFZ. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk menelaah sekaligus mengkaji kembali mengenai keabsahan akad IMFZ dengan dengan teori akad dalam pandangan hukum Islam dan pandangan hukum positif Indonesia.

## B. AKAD DALAM HUKUM PERJANJIAN ISLAM

### 1. Definisi perjanjian (Akad dalam hukum Islam)

Istilah “perjanjian” dalam hukum positif Indonesia, disebut juga “*aqd*” dalam hukum Islam.<sup>18</sup> Bila ditinjau dalam al-Quran, terdapat dua (2) istilah kata yang berkaitan dengan perjanjian yaitu kata “*aqd*” (*al-‘aqadu*) dan satu lagi kata ‘*abd*’ (*al-‘abdu*). Al-Quran memakai istilah kata pertama dalam arti perikatan, perjanjian, menyambung, atau juga memiliki arti menghubungkan (*ar-rabi*). Sedangkan istilah yang kedua dalam al-Qur’an mempunyai arti pesan, masa, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.<sup>19</sup>

Sebagai suatu istilah dalam hukum syariah, ada beberapa definisi yang diberikan kepada makna akad (perjanjian dalam hukum positif), yaitu sebagai berikut:

- a. Pasal 262 *Musryid al-Hairan* yang penulis kutip dari bukunya Syamsul Anwar (2007), akad diartikan dengan “pertemuan antara ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan

---

<sup>17</sup> Ad-Dāruquṭnī, *Sunan ad-Dāruquṭnī*, “al-bāb al-buy’u” (Beirūt: Dār al-Ma’rifat, t.t.), VII: hal. 369. Hadis no. 3106. Hadis diriwayatkan oleh Ibn ‘Umar.

<sup>18</sup> Syamsul Anwar, *Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), 68.

<sup>19</sup> Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Konsep, Regulasi Dan Implementasi)*, 22.

Kabul dari pihak lain untuk memunculkan suatu akibat hukum pada objek akad”.<sup>20</sup>

- b. A. Azhar Basyir mengartikan akad “adalah sebagai suatu perikatan antara ijab dan Kabul dengan cara yang dibenarkan menurut syariat Islam untuk menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objek akadnya”.<sup>21</sup>
- c. Syamsul Anwar memberikan definisi terhadap akad yaitu dengan “pertemuan antara ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua belah pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objek akadnya”.<sup>22</sup>

Dengan demikian dapat penulis disimpulkan, bahwasannya akad ialah perjanjian Antara kedua belah pihak yang berakad untuk melahirkan suatu kewajiban berprestasi pada salah satu pihak, dan hak bagi pihak lain atas prestasinya tersebut. Kewajiban bagi salah satu pihak merupakan hak bagi pihak lain, begitu juga sebaliknya.

## 2. Rukun dan Syarat-syarat Akad dalam Hukum Islam

### a. Rukun Akad

Menurut ahli hukum syariah, rukun yang membentuk akad itu ada empat rukun.<sup>23</sup> Adapun penjelasannya sebagai berikut:

#### 1) Adanya para pihak yang membuat akad.

Para pihak yang membuat akad (*al-‘aqidan*) yaitu orang-orang yang berakad. Masing-masing pihak bisa terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari dua orang atau lebih. Para pihak yang berakad terkadang orang yang memiliki hak atau disebut *‘aqid al-‘asli* dan terkadang pula merupakan wakil dari yang memiliki hak.<sup>24</sup>

#### 2) Pernyataan kehendak para pihak

Pernyataan kehendak para pihak atau *shigat al’aqd*, yaitu ijab dan Kabul. Ijab ialah “permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad”. Sedangkan kabul “merupakan perkataan yang

<sup>20</sup> Ibid., 68.

<sup>21</sup> A Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 65.

<sup>22</sup> Anwar, *Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, 68.

<sup>23</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), 96.

<sup>24</sup> Ibid., 47.

keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab”<sup>25</sup>.

3) Objek akad

Objek akad (*maballul-‘aqd*), yaitu benda-benda yang diakadkan. Seperti benda-benda yang dijual pada saat akad jual beli, barang dalam akad hibbah (pemberian), barang dalam akad gadai dan utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.

4) Tujuan akad

Tujuan akad atau *mandbu’ al-‘aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Contohnya dalam akad jual beli, tujuan pokok jual-beli ialah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan akad hibbah adalah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (*‘imad*). Tujuan pokok *i‘arab* adalah memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti. Tujuan pokok akad *ijarah* ialah memberikan manfaat dengan adanya pengganti<sup>26</sup>. Jadi ketika seseorang akad jual beli, maka tujuan pokoknya berbeda dengan akad sewa atau dengan akad-akad lainnya.

b. Syarat Akad

1) Syarat terbentuknya akad (dalam bahasa Arab disebut *syuruth al-in‘iqad*)

Rukun pertama berkaitan dengan para pihak. Para pihak harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, yaitu harus tamyiz dan berbilang (*at-ta‘addud*). Rukun kedua berkaitan dengan pernyataan kehendak. Para pihak harus memenuhi dua syarat, yakni adanya persesuaian ijab dan kabul atau dalam kata lain tercapainya kata sepakat dan kesatuan majelis akad. Rukun ketiga berkaitan dengan objek akad. Para pihak harus memenuhi tiga syarat, yaitu objek itu dapat diserahkan, tertentu atau bisa ditentukan dan objek itu dapat ditransaksikan. Rukun keempat ada satu syarat, yaitu tidak bertentangan dengan syariat Islam.

2) Syarat keabsahan akad (dalam bahasa Arab disebut *Syuruth ash-ṣibbah*)

---

<sup>25</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 47.

<sup>26</sup> Ibid.

Syarat keabsahan dibedakan menjadi dua macam. *pertama* ada syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua akad atau paling tidak berlaku terhadap kebanyakan akad. *kedua* ada syarat keabsahan khusus yang berlaku hanya bagi masing-masing akad khusus. Rukun *pertama*, yaitu tamyiz dan berbilang. Rukun *kedua*, yaitu pernyataan kehendak. Namun menurut mayoritas ahli hukum Islam, syarat kedua dari rukun kedua ini memerlukan penyempurna, yaitu persetujuan ijab dan kabul itu harus dicapai secara bebas tanpa paksaan. Bilamana terjadi dengan paksaan, maka akadnya rusak (*fasid*).<sup>27</sup>

Rukun *ketiga*, yaitu objek akad, dengan ketiga syaratnya memerlukan sifat-sifat sebagai unsur penyempurna. Syarat kata “dapat diserahkan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu penyerahannya itu tidak dapat menimbulkan kerugian. Jika menimbulkan kerugian, maka akadnya rusak (*fasid*). Syarat kata “objek harus tertentu” memerlukan kualifikasi penyempurna, yaitu tidak boleh mengandung *gharar* (penipuan). Jika mengandung unsur *gharar* akadnya menjadi rusak. Begitu pula dalam syarat kata “objek harus dapat ditransaksikan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu harus bebas dari syarat *fasid*.<sup>28</sup>

- 3) Syarat berlakunya akibat hukum (dalam Bahasa Arab disebut *Syuruth an-nafadz*)

Akad yang sudah sah dari syarat terbentuknya akad dan syarat keabsahan akad, selanjutnya harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum. *pertama* adanya kewenangan sempurna atas objek akad. *kedua* adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan. Kewenangan sempurna atas objek akad terpenuhi dengan para pihak mempunyai kepemilikan penuh atas objek akad atau mendapat kuasa dari pemilik objek akad. selain itu, objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain seperti objek yang sedang disewakan atau digadai.

- 4) Syarat mengikatnya akad (dalam bahasa Arab disebut *Syarth al-luzum*)

---

<sup>27</sup> Anwar, *Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, 100.

<sup>28</sup> *Ibid.*, 101.

Pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum akad, maka akad tersebut mengikat para pihak. Selain itu, salah satu pihak yang berakad tidak boleh menarik kembali persetujuannya tanpa kesepakatan pihak lain. Akan tetapi ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta merta mengikat, meskipun rukun dan semua syaratnya telah terpenuhi. Hal itu disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau oleh adanya hak *kbijar* (hak opsi untuk meneruskan atau membatalkan perjanjian secara sepihak) pada salah satu pihak.<sup>29</sup>

### C. AKAD DALAM HUKUM PERJANJIAN POSITIF

#### 1. Definisi Perjanjian

Hukum perjanjian (akad dalam hukum Islam) dalam konteks hukum barat diatur dalam KUHPerdato buku III tentang Perikatan.<sup>30</sup> Istilah perikatan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *verbintenis* yang berasal dari kata kerja *verbinden*, artinya mengikat, sehingga *verbintenis* dapat diartikan sebagai istilah perikatan.

Adapun dalam bahasa Indonesia dikenal tiga (3) kata terjemahan untuk *verbintenis*, yakni perikatan, perutusan dan perjanjian. Dalam istilah *overeenkomst* dikenal dengan perjanjian dan persetujuan, sehingga dalam penyebutan istilah di atas, penulis menggunakan istilah perjanjian.<sup>31</sup> Adapun definisi perikatan menurut ahli hukum perdata adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Salim H.S., hukum perikatan adalah “kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, yang subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan subjek hukum lainnya berkewajiban untuk mematuhi prestasi”.<sup>32</sup>
- b. Subekti mengartikan perikatan sebagai “hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih di mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain dan

---

<sup>29</sup> Ibid., 105.

<sup>30</sup> Lihat *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, v. 1313.

<sup>31</sup> Ibid., 16.

<sup>32</sup> Ibid., 45.

yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu”.<sup>33</sup>

- c. Dalam KUHPerdara (Pasal 1313), menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.<sup>34</sup>

Penulis simpulkan dari beberapa definisi di atas bahwasannya dalam suatu perikatan paling sedikit terdapat satu hak dan satu kewajiban. Misalnya, seseorang yang bernama A menitipkan motornya dengan cuma-cuma kepada seorang yang bernama B. dengan hubungan ini terjadi perikatan antara seorang yang bernama A dan seseorang yang bernama B yang menimbulkan hak pada A untuk menerima kembali motor tersebut dan kewajiban B untuk menyerahkan motornya tersebut.

## 2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

KUHPerdara (Pasal 1320 ) menentukan empat (4) syarat sahnya suatu perjanjian dalam Undang-Undanganya. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan (*toesteming* atau izin) dari kedua belah pihak  
Kesepakatan merupakan pesesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.<sup>35</sup> Jadi harus ada kesepakatan dari kedua belah pihak untuk saling melakukan perjanjian. Jika hal tersebut itu tidak bisa tercapai kesepakatan, maka syarat pertama perjanjian menurut hukum positif tidak terpenuhi
- b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak merupakan kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum ialah tindakan yang akan menyebabkan sebuah akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang yang mampu dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang, yakni orang yang harus melakukan perjanjian adalah orang dewasa.

Ukuran kedewasaan ialah orang yang telah mencapai 21 tahun dan atau sudah menikah. Adapun orang yang belum capak

---

<sup>33</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1984), 1.

<sup>34</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, v. 1313.

<sup>35</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 123.

atau tidak berwenang untuk melakukan sebuah tindakan hukum dalam KUHPerdara adalah sebagai berikut<sup>36</sup>:

- 1) Orang yang belum dewasa (*minderjarigheid*), yakni anak yang masih di bawah umur. Sudah dijelaskan di atas, ukuran kedewasaan seseorang ketika sudah berumur 21 tahun atau di bawah umur 21 tahun namun sudah menikah dan sehat pikirannya.
- 2) Seseorang yang berada di bawah pengampuan. Orang yang di bawah pengampuan tidak bisa membuat perjanjian. Artinya walau sudah berumur 21 tahun namun ia tidak bisa mengurus diri sendiri atau orang lain, maka perbuatan hukumnya harus diwakilkan kepada walinya.
- 3) Seorang perempuan atau istri. Namun dalam perkembangannya, istri dapat melaksanakan tindakan hukum sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 (Pasal 31) jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.
- 4) Adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeenkomst*). Objek perjanjian merupakan prestasi (pokok perjanjian). Prestasi merupakan suatu kewajiban debitur dan hak bagi kreditur. Objek perjanjian itu tertulis dalam Pasal 1333 KUH Perdata. Pasal tersebut menyatakan:

“...suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung....”<sup>37</sup>

Adapun Undang-Undang di atas menjelaskan bahwasannya suatu barang sebagai objek akad tidaklah harus ada, atau sudah ada di tangan orang yang berakad pada waktu perjanjian itu dibuat. Namun objek akad tersebut dapat dipastikan (dijamin) ada dikemudian hari. Adapun jumlahnya tidak perlu disebutkan, hanya kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Contohnya seperti perjanjian membeli hasil panen kopi dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang, maka hal tersebut sah secara undang-undang, karena telah memenuhi syarat hal

---

<sup>36</sup> Lihat *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, v. 1330.

<sup>37</sup> *Ibid.*, v. 1333.

tertentu dalam Pasal 1333 KUHPerdata. Namun sebaliknya, jika dicontohkan seperti membeli mobil tanpa keterangan lain tidaklah memenuhi hal tertentu.

Objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan atau dikemudian hari akan ada, kecuali warisan.<sup>38</sup> Aturan tersebut di sebutkan dalam Pasal 1334 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

“.....tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk minta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu....”

- c. Sebab (*Causa*) yang halal (*georloofde oorzaak*)

Perkataan “sebab” dalam bahasa belanda disebut *oorzaak* dan disebut *causa* dalam bahasa Latin. Sebab (*causa*) yang halal ini merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagai “sebab yang halal”.<sup>39</sup> Namun dalam Pasal tersebut tidak menjelaskan pengertian dari kata *oorzaak* (kausa yang halal), hanya saja dalam Pasal 1337 KUHPerdata, disebutkan sebagai kausa yang terlarang.<sup>40</sup> Adapun maksudnya, suatu sebab terlarang apabila bertentangan dengan aturan perundang-undangan, kesucilaan dan ketertiban umum.

## D. ANALISIS

1. “Objek Akad IMFZ dalam Perspektif Hukum Islam”

Akad IMFZ adalah bagian dari akad-akad baru (*uqud al-muštahdašah*) yang belum ada dan belum termaktub dalam kitab-kitab *turaš*. *Uqud muštahdašah* itu bisa satu akad ataupun multiakad (*uqud al-murakab*). Akad-akad baru ini dibuat untuk memenuhi keperluan pasar, industri dan juga nasabah. Contohnya untuk meminimalisir resiko,

---

<sup>38</sup> Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, 68.

<sup>39</sup> Ibid.

<sup>40</sup> Lihat *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, v. 1337.

memperbesar keuntungan dan lain sebagainya.<sup>41</sup> Landasan hukum akad IMFZ didasarkan pada akad *ijārah*, namun pelaksanaan pemanfaatan barangnya seperti akad *salām*. Untuk lebih jelas, analisisnya sebagai berikut:

a. Objek akad (*maballul-‘aqd*)

Objek akad dalam akad IMFZ (barang yang disewakan) yaitu manfaat atau jasa pada suatu barang yang masih berbentuk tanggungan, sehingga barang atau jasa dari objek akad tersebut hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya pada saat akad dilakukan. Dalam hal ini objek akad IMFZ belum dapat diserahkan pada waktu akad dilakukan, namun kriterianya sudah dideskripsikan dengan jelas pada saat akad berlangsung.

Secara umum, objek akad dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat-syaratnya. Adapun syarat-syaratnya adalah objek akad dapat diserahkan atau dapat dilaksanakan. Objek akad harus jelas, tertentu atau dapat ditentukan dan objek akad dapat ditransaksikan menurut hukum syariat.<sup>42</sup> Bila dilihat dari teori akad, sekilas hal ini tidak memenuhi rukun dan syarat umum akad yang sudah dipaparkan dalam tentang teori akad.<sup>43</sup> Dasar ketentuan ini terdapat dari beberapa hadis Nabi SAW. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

- 1) Hadis dari Hakim Ibn Hizam yang menyatakan bahwa Nabi SAW., bersabda: “*jangan engkau menjual barang yang tidak ada padamu*” (HR an-Nasa’i).<sup>44</sup>
- 2) Hadis dari Abu Hurairah yang mengatakan “*Rasulullah Saw. melarang jual beli lempar krikil dan jual beli garar*”. (HR. Muslim).<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Oni Sahroni, dkk, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 201.

<sup>42</sup> Anwar, *Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*, 191.

<sup>43</sup> Lihat sub bab tentang rukun dan syarat objek akad.

<sup>44</sup> Teks asli hadis itu dalam bahasa Arab secara lengkap adalah,

عن حكيم بن حزام قال سألت النبي صلى الله عليه وسلم فقلت: يا رسول الله يأتيني الرجل فيسألني البيع ليس عندي أبيعه منه ثم أبتاعه له من السوق قال: لا تبع ما ليس عندك (رواه النسائي)

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

<sup>45</sup> Teks asli hadis itu dalam bahasa Arab secara lengkap adalah,

Alasan dalam kata “larangan menjual barang (asset) yang tidak ada pada pihak yang berakad” dalam hadis pertama, karena Nabi SAW., mempertimbangkan bahwa barang itu tidak dapat dipastikan apakah akan dapat diserahkan oleh penjual atau tidak. Atas dasar itu disimpulkan suatu aturan mengenai objek akad harus merupakan barang yang dapat dipastikan ada dan dapat diserahkan. Alasan hadis kedua bahwasannya Nabi saw melarang jual beli lempar krikil dan jual beli *garar*” yakni jual beli dimana suatu objek yang tidak dapat dipastikan apakah akan bisa diserahkan atau tidak dapat diserahkan.

Namun bila dikaitkan dengan akad IMFZ yang difatwakan oleh DSN-MUI, maka berbeda alasannya dengan hadis yang dijelaskan di atas. Karena dalam akad IMFZ bagian keempat angka 3,4,5 dan 6, tentang ketentuan barang sewa disebutkan bahwa:

- (3) “...pemberi sewa harus memiliki kemampuan yang cukup untuk mewujudkan dan menyerahkan barang sewa pada saat akad dilakukan...”
- (4) “...barang sewa diduga kuat dapat diwujudkan dan diserahkan pada waktu yang disepakati...”
- (5) “...para pihak harus sepakat terkait waktu serah-terima barang sewa...”
- (6) “...apabila barang sewa yang diterima penyewa tidak sesuai dengan kriteria pada saat akad dilakukan, penyewa berhak menolaknya dan meminta ganti sesuai kriteria atau spesifikasi yang disepakati...”<sup>46</sup>

Maka hemat penulis secara aplikatif, akad IMFZ sudah sesuai berdasarkan rukun-rukun dan syarat umum tentang teori akad dalam hukum Islam. Dengan alasan objek akad harus dipastikan dapat diserahkan pada waktu yang telah disepakati, walaupun pada saat akad berlangsung hanya disebutkan sifat-sifat, ciri-ciri dan spesifikasinya.

Akan tetapi dalam fatwa IMFZ, ada salah satu ketentuan yang menurut penulis perlu ditinjau kembali redaksinya, karena hal

---

عن أبي هريرة قال: نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة وعن بيع الغرر (رواه مسلم)

Lihat Muslim, Shahih Muslim (Beirut: Dar al-Fikr, 1412/1992), II: 4, hadis no.

<sup>46</sup> Lihat Fatwa MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-ijarah al-mausufah fi al-zimmah*.

tersebut dapat menimbulkan *garar*. Ketentuannya adalah bagian keempat, angka 2 terkait barang sewa. Redaksinya sebagai berikut: “...*barang sewa yang dideskripsikan boleh belum menjadi milik pemberi sewa pada saat akad dilakukan...*”

Bila redaksinya seperti hal di atas, di khawatirkan akad IMFZ ini statusnya menjadi akad maukuf. Akad maukuf yaitu akad yang dilakukan oleh seseorang yang cakap melakuakn perbuatan hukum, namun ia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksnakan akadnya. Alasannya karena yang dijadikan objek akad belum memenuhi syarat berlakunya akibat hukum. Salah satunya harus ada kewenangan sempurna atas objek akad, atau mendapat kuasa penuh dari pemilik objek akad tersebut.<sup>47</sup>

b. Sebagai Akad Baru (*uqud al-muštabdašab*)

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, akad IMFZ merupakan jenis akan baru (*uqud al-muštabdašab*) yang tidak ada pada jaman sebelumnya. Pada prinsipnya akad-akad baru tersebut sah ketika memenuhi syarat-syarat berikut:<sup>48</sup>

- 1) Tidak ada dalili yang melarang tentang *uqud al-muštabdašab/uqud gairi musamah*.

Bila dicermati akad IMFZ ini memang tidak bertentangan dengan dalil-dalil atau *naš* yang melarangnya. Karena pada dasarnya semua bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang melarangnya. Hal ini sudah dipaparkan dalam konsiderans fatwa akad IMFZ.<sup>49</sup>

- 2) Tujuan akad (*Maqašid*) disyariatkannya untuk memperjelas hak dan kewajiban para pihak yang berakad, sehingga setiap pihak mendapatkan haknya tanpa didzolimi.

Karena yang menjadi pokok persoalan adalah objek akad yang masih dalam tanggungan pemberi sewa yang di khawatirkan merugikan kepada pihak penyewa (Nasabah), maka DSN-MUI memberikan ketentuan dalam akad IMFZ terkait manfaat barang (*‘ain*) dan pekerjaan (*‘amal*). Adapun ketentuan-ketentuannya adalah sebagai berikut:

---

<sup>47</sup> Lihat sub bab tentang syarat berlakunya akibat hukum akad.

<sup>48</sup> Sahroni, dkk, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, 202.

<sup>49</sup> Lihat konsiderans bagian “mengingat” angka 3, tentang kaidah fikih Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad IMFZ.

“...manfaat barang dan pekerjaan dalam akad ini harus...:

- a) ..Diketahui dengan jelas dan terukur spesifikasinya (*ma'lum munda'obit*) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (*al-niḡa*)...,
- b) ...Dapat diserahkan terimakan, baik secara hakiki maupun secara hukum...,
- c) ...Disepakati waktu penyerahan dan masa *ijarah*-nya...,
- d) ...Dan sesuai dengan prinsip syariah...”<sup>50</sup>

Dari ketentuan-ketentuan di atas, menurut penulis sangat jelas hak dan kewajiban dari akad IMFZ ini.

- 3) Alasan kedua dan ketiga dalam akad IMFZ di atas, jumbuh ulama menegaskan bahwa jika setiap unsur akad yang ada dalam multi akad itu hukumnya sah, maka gabungan akad tersebut itu sah juga (*qiyas al-majmu' 'ala ahadiha*).

Adapun kriteria akad gabungan yang dibolehkan dalam Hukum Islam harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut, yaitu:

Pertama:

أن لا يكون ذلك محلّ نهى في نصّ شرعيّ, مثل التّهي عن البيع  
والسّلف<sup>51</sup>

Bukan termasuk akad yang dilarang dalam nas (al-Quran dan al-Hadis) untuk digabungkan, seperti rekayasa melakukan riba *fadl*.

Yang dimaksud riba *fadl* di atas seperti menggabungkan antara jual beli dan pinjaman. Jual beli dan pinjman dilarang untuk digabungkan karena (*'illatnya*) harganya menjadi tidak jelas sehingga ada unsur riba. Hal tersebut sesuai dengan hadis Nabi sebagai berikut:

”عن أبي هريرة قال نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيعتين  
في بيعة”<sup>52</sup>

Bahwasannya dalam hadis di atas, Nabi melarang dua transaksi dalam satu akad. Menurut Nazih Hammad, di antara bentuk

<sup>50</sup> Lihat konsiderans bagian “memutuskan” angka 3, Fatwa DSN MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-ijarah al-mausufah fi al-ḡimḡah*.

<sup>51</sup> Lihat AAOIFI, *al-Mi'yar asy-Syar'i* (Bahrain: AAOIFI), No. 25 Tentang Multiakad.

<sup>52</sup> At-Tirmizī, *Sunan at-Tirmizī*, “Bab mā jāa fī nahyi ‘an bai'atāini fī bai'atin” (Beirūt: Dār al-Fikr, t.t.), V: hlm.137. Hadis No. 1276. Hadis diriwayatkan oleh Hasan.

*bai'atain fi bai'ab* adalah *bai' inah*, karena substansi akad ini adalah mensyaratkan terjadinya satu akad dalam akad lain (*isyarath aqdin fi aqdin*)<sup>53</sup>.

Kedua:

أن لا يكون حيلة ربوية مثل الاتفاق على بيع العينة أو التحايل على ربا  
الفضل

“bukan termasuk *hilab* (tipu daya) *ribawiyah* atau riba *fadl*, seperti *ba'inah*”.

*Hilab ribawiyah* uang dimaksud adalah mengubah hukum menjadi hukum baru dengan cara yang tidak dibenarkan syariah. Contohnya seperti *bai' inah* dimana para pihak bertransaksi *bai' al-inah* untuk mendapatkan uang dengan bunga, maka cara mengubah transaksi pinjaman menjadi transaksi jual beli. Transaksi seperti itu dilarang dalam hukum Islam.

Ketiga:

أن لا يكون ذريعة إلى الربا مثل الجمع بين القرض والمعاوضة أو  
إقراض الغير مالا على أن يسكنه المقترض داره

“bukan akad yang menyebabkan suatu riba seperti menggabungkan *qard* dan akd *mu'awadah*”

Di antara contoh menggabungkan antara *qard* dan *mu'awadah*, misalnya seorang penjual menjual sesuatu kepada seorang pembeli dengan syarat seorang pembeli harus meminjamkan sesuatu kepada penjual, atau misalnya memberikan hadiah kepada penjual atas apa yang telah pembeli terima dari penjual..

Keempat:

أن لا يكون بين عقود متناقضة أو متضادة أو متنافرة في الأحكام  
والموجبات كما في الجمع بين هبة وبيعها للموهوب<sup>54</sup>

Akad-akad yang digabungkan bukan termasuk akad-akad yang tidak boleh digabung (karakter akadnya) atau akibat hukumnya bertentangan. Seperti antara hibah dan jual beli”.

Bila dicermati dari keempat kriteria di atas, menurut penulis akad IMFZ sudah memenuhi syarat standar keabsahannya. Karena dari keempat standar di atas tersebut, tujuannya hanya untuk

---

<sup>53</sup> Sahroni, dkk, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, 205.

<sup>54</sup> Lihat AAOIFI, *al-Mi'yar asy-Syar'i* (Bahrain: AAOIFI), No. 25 Tentang Multiakad.

mendatangkan kemasalahatan dan kebaikan bagi kedua belah pihak yang berakad. Hal itu sudah tercantum dalam fatwa akad IMFZ, ketentuan ketiga angka 4, terkait barang dan pekerjaan, bahwasannya harus “sesuai dengan prinsip syariah”<sup>55</sup>.

## 2. Objek Akad IMFZ dalam Perspektif Hukum Positif

Perjanjian dinyatakan sah apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdota (Pasal 1320). Hal tersebut apabila para pihak telah sepakat (asas konsensualisme) untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian tersebut. Selain itu para pihak yang melakukan perjanjian tidak akan melakukan paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) pada saat melakukan perjanjian.<sup>56</sup>

Kesepakatan dalam perjanjian, dibentuk oleh dua unsur, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.<sup>57</sup> Supaya mengetahui terjadinya suatu perjanjian dalam dalam akad IMFZ, terdapat empat teori, antara lain teori ucapan (*uitingsthorie*), teori pengiriman (*verzendingstheorie*), teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) dan teori penerimaan (*onwangstheorie*).<sup>58</sup> Adanya kesepakatan perjanjian dalam akad IMFZ; yaitu dengan adanya tanda tangan yang dibubuhkan dalam standar kontrak yang dibuat oleh para pihak. Sepakat dalam arti bahwa di awal perjanjian para pihak bersedia mengikuti ketentuan-ketentuan yang ada dalam fatwa DSN-MUI tentang akad IMFZ. Hal ini bertujuan agar terjadi kejelasan dan kepastian hukum ketika suatu saat nanti ada hal-hal yang tidak diinginkan.

Seseorang dikatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa, yakni sudah berumur 21 tahun atau sudah menikah walaupun belum berumur 21 tahun.<sup>59</sup> Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdota yang dikatakan orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang

---

<sup>55</sup>Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad al-ijarah al-mausufah fi dzimmah.

<sup>56</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, v. 1321.

<sup>57</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalm Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana, 2011), 162.

<sup>58</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, n.d., 123.

<sup>59</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), 92.

yang berada di bawah pengampunan dan seseorang yang ditetapkan oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

Kecakapan subjek membuat perjanjian, biasanya ditunjukkan dengan terciptanya perjanjian baku yang dalam hal ini adalah tentang perjanjian IMFZ. Ada kebebasan bagi para pihak untuk menolak atau menerima perjanjian tanpa paksaan. Kecakapan ditunjukkan berdasarkan tanda pengenal seperti, Surat Izin Mengemudi (SIM), Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan lain sebagainya.

Suatu hal tertentu dalam perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan bagian pokok dalam perjanjian, yaitu adanya objek perjanjian.<sup>60</sup> Objek dalam perjanjian bebas, asalkan bukan objek yang dilarang oleh undang-undang. Bila dikaitkan dengan perjanjian IMFZ, Adanya objek perjanjian yaitu ditunjukkan dengan adanya tujuan dari perjanjian IMFZ. Tujuan dalam perjanjian IMFZ disebutkan "...berjanji akan memindahkan hak milik dari suatu objek perjanjian dengan waktu yang telah ditentukan...". begitu juga dalam Pasal 1333 KUHPPerdata tentang objek perjanjian, menyebutkan:

"...Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung..."<sup>61</sup>

Selain itu, objek perjanjian diatur juga dalam Pasal lain (1334 KUHPPerdata) yang berbunyi:

"...Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Akan tetapi seseorang tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk menentukan suatu syarat dalam perjanjian mengenai warisan itu, sekalipun dengan persetujuan orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, hal ini tidak mengurangi ketentuan pasal 169, 176 dan 178..."<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Hartono Hadi Soeprapto, *Pokok-Pokok Perikatan Dan Hukum Jaminan* (Yogyakarta: Liberty, 1984), 34.

<sup>61</sup> Lihat Pasal 1333 KUHPPerdata

<sup>62</sup> Lihat Pasal 1334 KUHPPerdata tentang perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan.

Berkaitan dengan Pasal di atas, maka akad IMFZ dengan jelas telah sesuai dengan teori perjanjian hukum positif yakni KUHPerduta. Di mana objek perjanjian tidak perlu ada pada saat akad berlangsung, namun kreteria dan spesifikasinya bisa disebutkan dengan jelas agar tidak mengandung penipuan (garar).

### 3. Dasar Penundaan Harga Sewa (*Saman al-Ijārah*) dalam Akad IMFZ

Bila kita lihat dalam fatwa DSN-MUI tentang akad IMFZ, DSN tidak memberikan keterangan yang lebih komprehensif tentang pembolehan penundaan harga sewa. Dasar hukum yang dikeluarkan oleh DSN-MUI hanya merujuk pada pendapat-pendapat ulama tentang pembolehan akad *salam* dan tidak ada alasan lain yang menguatkan argumen dasar hukum tersebut. Bila seperti demikian apabila ketentuan *ujrah* bisa dibayar tunda maka di khawatirkan akan terjadi jual beli utang dengan utang yang dilarang oleh syariat. Alasannya karena antara penjual dan pembeli melakukan transaksi sama-sama dengan cara tangguh atau utang, sedangkan yang ada dalam akad hanya berbentuk jaminan belaka. Oleh karena itu penulis memberikan tawaran argumen terkait persoalan tersebut. Argumen tersebut yaitu menambahkan landasan hukum dengan metode ijtihad, yaitu menambahkan landasan hukum *istihsan* dalam teori usul fikih.

Secara bahasa *istihsan* adalah berusaha mendapatkan yang terbaik, atau menganggap baik suatu permasalahan agar bisa dilaksanakan.<sup>63</sup> Adapun *istihsan* secara istilah sebagaimana Abdul Wahab Khalaf<sup>64</sup> mengatakan, *istihsan* adalah “berpindahnya seorang mujtahid dari ketentuan *qiyas* yang jelas kepada ketentuan *qiyas* yang samar-samar dan tersembunyi, atau dari ketentuan yang *kully* (umum) kepada ketentuan hukum yang sifatnya khusus, karena menurut pandangan mujtahid bahwasannya ada dalil (alasan) yang lebih kuat yang menghendaki perpindahan dimaksud”.<sup>65</sup>

Teori *istihsan* ini digunakan oleh mazhab-mazhab, seperti Mazhab Hanafi, Mazhab Maliki dan sebagian Mazhab Hambali<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> Romli, *Studi Perbandingan Usbul Fiqh*, n.d., 192.

<sup>64</sup> Abdul Wahab Khalaf, *Ilm Usbul Al-Fiqh*, 8th ed. (Kairo: Maktabah al-Da’wah al-Islamiah, 1990), 79.

<sup>65</sup> *Studi Perbandingan Usbul Fiqh*, 209.

<sup>66</sup> Ibid.

Adapun alasan mazhab ini menggunakan *istihsan* sebagai hujjah, karena berdasarkan penelitian terhadap berbagai kasus dan penetapan hukumnya (استقراء الوقائع), terkadang berlawanan dengan ketentuan *qiyas* atau ketentuan kaidah umum lainnya. Kadang-kadang dalam penerapan hukumnya terdapat sebagian kasus tersebut justru bisa menghilangkan kemaslahatan yang diperlukan oleh manusia. Pemalingan ketentuan hukum *istihsan* ini maksudnya tidak lain untuk menolak kerusakan dan mencari kemaslahatan. Sebagaimana kaidah fikih<sup>67</sup> menyatakan:

درو المفساد أولى من جلب المنافع

Bahwasannya menangkal mafsadat adalah lebih utama dari pada menarik manfaat.

Begitu juga dengan pembolehan penundaan harga sewa dalam fatwa IMFZ yang bertolak belakang dengan hadis yang melarang jual beli utang dengan utang. Hal ini akan lebih sesuai bila berlandaskan pada teori *uṣul* fikih yang bernama *istihsan*. Dengan memakai teori *istihsan* akan memberikan ruang kemaslahatan bagi masyarakat. Mengapa memberi ruang kemaslahatan bagi masyarakat?. Karena bila mengacu pada konsiderans bagian menimbang dalam fatwa IMFZ, DSN-MUI menjelaskan keluarnya fatwa tersebut disebabkan banyaknya praktik transaksi di masyarakat dengan bentuk sewa-menyewa yang sistemnya menggunakan pola pemesanan manfaat barang dan atau jasa berdasarkan spesifikasi yang disepakati atau dalam istilah lain sewa inden. Bila harga sewa itu dibayarkan sekaligus, tanpa adanya tangguhan maka penyewa akan mengalami kesulitan dan keberatan, sehingga atas dasar itu dalam ketentuan *ujrah* boleh pembayaran harga sewa dengan cara ditunda (ditangguhkan).

Oleh karena itu walaupun pembolehan penundaan harga sewa bertentangan dengan dalil yang melarang jual beli utang dengan utang karena atas dasar teori *istihsan*, maka bisa mengesampingkan dalil tersebut. Sebagaimana Imam as-Syatibi<sup>68</sup> mengatakan:

---

<sup>67</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah Tipologi Dan Penerapannya Dalam Ekonomi Islam Dan Perbankan Syariah*, 2nd ed. (Malang: UIN-Maliki Press, 2013), 188.

<sup>68</sup> As-Syatibi, *Al-Muwafaqat Fi Ushul as-Syari'ah*, vol. IV (Beirut: Dar al-Ma'rifah, 1975), 206–208.

### الأخذ بمصلحة جزئية في مقابلة دليل كلي

Ketika kemaslahatan *juẓ'iyah* berlawanan dengan dalil yang umum (*kullī*) maka harus berpegang pada kemaslahatan *juẓ'iyah*.

Dalil yang *kullī* berarti hadis tentang larangan jual beli hutang dengan hutang. Kemaslahatan *juẓ'ī* berarti pembolehan penundaan harga sewa. Maka bila memakai teori *istihsan* kesusampingkan dalil *kullī* yakni hadis yang melarang jual beli hutang dengan hutang dan berpegang kepada kemaslahatan *juẓ'ī* yakni pembolehan penundaan harga sewa dalam akad IMFZ.

Oleh karena itu apakah ketentuan penundaan *ujrah* yang dibolehkan oleh akad IMFZ ini termasuk jual beli utang dengan utang?. Maka jawabannya, apabila didasarkan pada teori *istihsan*, hemat penulis itu tidak termasuk jual-beli utang dengan utang, karena dalil yang melarang jual-beli utang dengan utang tersebut dikesampingkan dengan teori *istihsan*. Alasannya untuk kemaslahatan bersama. Menurut penulis, atas dasar *istihsan* ini, perlu jadi bahan pertimbangan DSN-MUI untuk menjadi dasar hukum dibolehkannya penundaan harga sewa yang ada dalam fatwa IMFZ.

## E. PENUTUP

Tulisan ini dapat disimpulkan bahwa akad IMFZ adalah akad gabungan antara akad *ijārah* (sewa) dan akad *salam* (pesanan) dimana manfaat suatu barang (manfaat *'ain*) atau jasa (*'amal*) pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifatnya dan spesifikasinya. Sedangkan objek akad yang merupakan syarat dari akad tersebut berupa tanggungan barang. Bila ditinjau dari perspektif hukum Islam kontemporer, meski terjadi perbedaan pendapat tentang pernyataan, “apakah akad IMFZ termasuk kedalam akad gabungan (*murabah*) yang dilarang oleh atau Nabi atau bukan termasuk yang dilarang?”, namun berdasarkan mayoritas ulama telah sepakat memperbolehkan praktik akad IMFZ, dengan alasan telah memenuhi kriteria-kriteria multiakad yang dibolehkan dalam hukum syariat Islam.

Namun, walaupun dinyatakan boleh dan sah, hemat penulis ada salah satu redaksi yang perlu ada peninjauan kembali di dalam fatwanya (lihat angka 2 bagian keempat terkait barang sewa di dalam fatwa tersebut). Hal ini dikhawatirkan status akad IMFZ menjadi akad maukuf. Menjadi maukuf disebabkan karena tidak terpenuhi syarat

berlakunya akibat hukum (*syuruth an-nafdz*), sehingga akad tersebut walaupun dinyatakan sudah sah secara umum, tapi tidak bisa dilaksanakan akibat hukumnya. Alasannya karena objek sewa belum sepenuhnya menjadi milik pemberi sewa.

Selanjutnya, berkaitan dengan adanya larangan Rasulullah SAW., tentang jual beli utang dengan utang dalam hadisnya, hal tersebut bisa dihindari oleh DSN-MUI dengan menambahkan landasan hukum pada konsideran fatwanya, yaitu dengan menambahkan landasan hukum *istihsan*. Tujuannya untuk menguatkan bahwa akad IMFZ bukan termasuk jual beli utang dengan utang sebagaimana yang telah menjadi persoalan dalam tulisan ini.

Jika ditinjau dari perspektif hukum positif Indonesia, akad IMFZ merupakan jenis perjanjian tidak bernama sebagaimana yang tertuang penjelasannya dalam Pasal 1319 KUHPerdata. Perjanjian IMFZ merupakan perjanjian yang muncul dari asas kebebasan berkontrak, lihat “Pasal 1338”. Selain itu, Perjanjian IMFZ juga telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian seperti yang telah dijelaskan dalam KUHPerdata Pasal 1320. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari akad perjanjian *al-ijārah al-mausufah fi al-ḥimmah* adalah adanya suatu hak dan kewajiban bagi mereka yang telah melaksanakan perjanjian.

## F. DAFTAR PUSTAKA

AAOIFI, *al-Ma’āyir asy-Syar’i*, Bahrain: AAOIFI, 2014.

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

Ali Munif, Nasrulloh. “Analisis Akad Ijarah Muntahiyabittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia.” *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah* (2017).

Anwar, Syamsul. *Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.

Arfan, Abbas. *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah Tipologi Dan Penerapannya Dalam Ekonomi Islam Dan Perbankan Syariah*. 2nd ed. Malang: UIN-Maliki Press, 2013.

- As-Syatibi. *Al-Muwafaqat Fi Ushul as-Syari'ah*. Vol. IV. Beirut: Dar al-Ma'rifah, 1975.
- Atho Mudzhar, Muhamad. *Membaca Gelombang Ijtihad: Antara Tradisi Dan Liberasi*. Yogyakarta: Titian Ilahi Press, 1998.
- Azhar Basyir, A. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Daud Ali, Mohammad. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Cet. Ke-8, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Al-Mausufah Fi Al-Dzimmah*.
- Ghofur Anshori, A. *Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Konsep, Regulasi Dan Implementasi)*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Hadi Soeprapto, Hartono. *Pokok-Pokok Perikatan Dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Iswahyudi. "Majelis Ulama Indonesia Dan Nalar Fatwa-Fatwa Eksklusif." *Al-Ihkam: Jurnal Hukum & Pranata Sosial* (2016).
- Kadir Muhammad, Abdul. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, n.d.
- Majah, Ibn. *Sunan Ibn Majah*, "Bab Ajru al-Ujrau", ttp.: t.p.,t.t., hlm. 398. Hadis no. 2537. Hadis diriwayatkan oleh 'Abdullah bin 'Umar.
- \_\_\_\_\_, *Sunan Ibnu Majah*, "Bab al-Sawād al-A'azam" (ttp..t.p.,t.t), II: hlm. 1303. Hadis nomor 3950. Hadis dari Anas bin Malik.
- Muhwan Hariri, Wawan. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, n.d.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Labir dari Perjanjian*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- Muslim, *Shahih Muslim*, Beirut: Dar al-Fikr, 1412/1992, hadis no. 1513.
- Nasa'i, *Sunan an-Nasa'i*, "Bab bai'u mā laisa 'inda al-bai'i", ttp..t.p., t.t, hlm. 289, hadis no. 4613. Hadis dari Hakim bin Hizām dan disahihkan oleh syekh al-Bani.

- Nur Baits, Ammi. “Mengenal Akad Ijarah Mausuf Fi Dimmah”, dalam <http://pengusahamuslim.com/6044-mengenal-akad-ijarah-mausuf-fi-dzimmah-imfd.html>, diakses hari juma’at tanggal 24 November 2017 pukul 08:41 wib.
- Oka Setiawan, I Ketut. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Rafiq, Ahmad. *Hukum Islam Di Indonesia*. III. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998.
- Romli. *Studi Perbandingan Ushul Fiqh*, n.d.
- Sahroni, dkk, Oni. *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, 1984.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Syafi’i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Usman, Iskandar. *Istihsan dalam Pembaharuan Hukum Islam*, Banda Aceh: LKAS. 2011.
- Wahab Khalaf, Abdul. *Ilm Ushul Al-Fiqh*. 8th ed. Kairo: Maktabah al-Da’wah al-Islamiyah, 1990.
- Warson Munawwir, Ahmad. *Al-Munawir Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.
- Yudha Hernoko, Agus. *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalm Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2011.
- “Baca Tugas Dan Fungsi DSN-MUI.”  
<https://dsnmui.or.id/kami/sekilas/>.
- Wardi Muslich, Ahmad. *Fiqh Muamalat*, cet. Ke-3, Jakarta: Amzah, 2015.
- Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvulleed recht) dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007.