



مجلس العلماء الإندونيسي

**DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI**

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan-Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021)3904146 Fax. : (021)31903288

**FATWA**

**DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA**

NO: 102/DSN-MUI/X/2016

Tentang

**AKAD AL-IJARAH AL-MAUSHUFAH FI AL-DZIMMAH  
UNTUK PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR)-INDEN**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

- Menimbang** :
- a. bahwa sekarang ini di masyarakat telah banyak dipraktikkan sewa inden, yang mekanismenya menggunakan pola pemesanan manfaat barang dan/atau jasa berdasarkan spesifikasi yang disepakati;
  - b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan panduan syariah mengenai pola pemesanan manfaat barang dan/atau jasa berdasarkan spesifikasi yang disepakati untuk produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR) inden;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah untuk pengembangan produk PPR inden agar dijadikan pedoman;

**Mengingat** :

1. Firman Allah Swt.:
  - a. QS. al-Ma'idah (5): 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

*"Hai orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu ..."*

- b. QS. al-Baqarah (2): 233:

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ.

*"... Dan jika kalian ingin anak-anak kalian disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagi kalian apabila kalian memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kalian kerjakan."*

c. QS. al-Qashash (28): 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

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

d. QS. al-Baqarah (2): 282:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ...

“Hai orang yang beriman, jika kamu bermu’amalah tidak secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis ...”

2. Hadis Nabi saw.:

a. Hadis riwayat Ibn Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

Diriwayatkan dari Ibnu Umar ra., ia berkata, Rasulullah saw. bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

b. Hadis riwayat ‘Abd al-Razzaq:

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلَيْسَ أَجْرَتُهُ.

Dari Abi Sa’id r.a., sesungguhnya Rasulullah saw. bersabda: “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

c. Hadis Nabi riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ.

Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah saw. bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu hanya sah apabila dilakukan atas dasar suka sama suka.”

d. Hadis Nabi riwayat al-Bukhari:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَفِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مَعْلُومٍ.

Dari Ibnu Abbas ra. bahwa Rasulullah saw. bersabda: “Barang siapa melakukan salaf (salam), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas, untuk jangka waktu yang diketahui.”

- e. Hadis Nabi riwayat Imam al-Bukhari, Muslim, Abu Dawud, dan Ibnu Majah:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَطْلُ الْغِيِّ ظُلْمٌ، فَإِذَا أَتَبَعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ.

Dari Abu Hurairah ra. bahwa Rasulullah saw. bersabda: “*Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah.*”

- f. Hadis Nabi riwayat Nasa’i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad:

يُ الْوَاجِدِ يُجِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ.

“*Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.*”

- g. Hadis Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi dan Ibnu Majah:

عَنْ عَمْرِو بْنِ عَوْفٍ الْمُزَنِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَمًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Dari Amr bin Auf al Muzani bahwa Rasulullah saw. bersabda: “*Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali sulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*”

3. Kaidah fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*”

4. Pendapat ulama terkait akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*:

- a. Ulama Malikiyyah sebagaimana terdapat dalam kitab *Hasyiyah al-Dasuqi ‘ala al-Syarh al-Kabir* (12/336), kitab *Syarh Muntaha al-Iradat* (2/252), kitab *Asna al-Mathalib* (2), dan kitab *Bidayah al-Mujtahid* (2/182) karya Ibn Rusyd, berpendapat bahwa *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* wajib dibayar di awal pada saat akad (majelis akad); agar terhindar dari jual-beli piutang dengan piutang.

- b. Ulama Syafi'iyah sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Syarh Muntaha al-Iradat* (2/360) dan kitab *Tuhfat al-Muhtaj Syarh al-Minhaj* (6), berpendapat bahwa *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* wajib dibayar di awal pada saat akad (majelis akad) sebagaimana wajibnya membayar harga (*tsaman*) dalam akad jual-beli salam.
- c. Ulama Hanabilah sebagaimana dijelaskan dalam kitab *al-Kafi fi Fiqh Ibn Hanbal* (2/169) karya Ibn Qudamah, memiliki dua pendapat terkait waktu pembayaran *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*, yaitu:
- 1) *Ujrah* boleh dibayar di akhir akad (tidak mesti dibayar di awal dalam majelis akad); sebagaimana dibolehkan mengakhirkan pembayaran *ujrah* dalam akad ijarah atas barang atas dasar kesepakatan; dan
  - 2) *Ujrah* harus dibayar di muka dalam majelis akad; sebagaimana harusnya membayar harga (*tsaman*) di awal dalam akad jual-beli salam.
- d. Badr al-Hasan al-Qasimi dalam *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* menjelaskan sebagai berikut:

أَمَّا الْإِجَارَةُ الْمَوْصُوفَةُ فِي الذِّمَّةِ فَهِيَ تَكُونُ مُضَافَةً إِلَى الْمُسْتَقْبَلِ وَهِيَ تَجُوزُ إِذَا كَانَ الْوَصْفُ مُنْضَبِطًا فَيَتِمُّ تَسْلِيمُ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ خِلَالَ مُوعَدِ سَرِيَانِ الْعَقْدِ.

”Adapun *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* bersifat ke depan (*forward ijarah*), boleh dilakukan dengan syarat kriteria obyeknya dapat digambarkan secara terukur dan diserahkan pada waktu tertentu sesuai kesepakatan saat akad.”

- e. Ahmad Muhammad Mahmud Nashar dalam *Fiqh al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah wa Tathbiqatuha fi al-Muntajat al-Maliyyah al-Islamiyyah li Tamwil al-Khadamat* (2009), menjelaskan sebagai berikut:

اِخْتَلَفَ الْفُقَهَاءُ فِي مَشْرُوعِيَّةِ الْإِجَارَةِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ فَذَهَبَ الْحَنَفِيُّ إِلَى مَنَعِ إِجَارَةِ الْمَنَافِعِ الْأَعْيَانِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ وَاشْتَرَطُوا أَنْ تَكُونَ الْعَيْنُ الْمُؤَجَّرَةُ مُعَيَّنَةً؛ وَذَهَبَ جُمْهُورُ الْفُقَهَاءِ مِنَ الْمَالِكِيَّةِ وَالشَّافِعِيَّةِ وَالْحَنَابِلَةِ إِلَى جَوَازِ إِجَارَةِ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ وَعَدُّوْهَا مِنْ بَابِ السَّلْمِ فِي الْمَنَافِعِ.

“Ahli fikih berbeda pendapat tentang status hukum *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*; pertama, ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad ijarah atas manfaat barang yang termasuk *maushufah fi al-dzimmah* adalah akad yang dilarang (baca: tidak sah); mereka berpendapat bahwa bahwa barang sewa (*mahall al-manfa'ah*) harus sudah ditentukan pada saat akad atau perjanjian dilakukan; dan kedua, jumhur ulama dari

kalangan Malikiyyah, Syafi'iyyah, dan Hanabilah membolehkan akad ijarah atas barang yang termasuk *maushufah fi al-dzimmah*; mereka menganggap akad ijarah *maushufah fi al-dzimmah* ini bagian dari bentuk akad jual-beli salam atas manfaat.”

- f. *Al-Ma'ayir al-Syar'iyyah* Nomor 9 tentang parameter (*dhawabith al-Ijarah wa al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik*, yaitu dalam kitab tersebut ditetapkan hal-hal berikut:

يَجُوزُ أَنْ تَقَعَ الْإِجَارَةُ عَلَى مَوْصُوفٍ فِي الذِّمَّةِ وَصَفًا مُنْضَبَطًا وَلَوْ لَمْ يَكُنْ مَمْلُوكًا  
لِلْمُؤَجَّرِ (الْإِجَارَةُ الْمَوْصُوفَةُ فِي الذِّمَّةِ) حَيْثُ يَتَّفِقُ عَلَى تَسْلِيمِ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ  
فِي مَوْعِدِ سَرِيَانِ الْعَقْدِ، وَيُرَاعَى فِي ذَلِكَ إِمْكَانُ تَمَلُّكِ الْمُؤَجَّرِ لَهَا أَوْ صَنْعِهَا،  
وَلَا يَشْتَرَطُ فِيهَا تَعْجِيلُ الْأَجْرَةِ مَا لَمْ تَكُنْ بِالْفِطْرِ السَّلَمِ أَوْ السَّلَفِ. وَإِذَا سَلَّمَ  
الْمُؤَجَّرُ غَيْرَ مَا تَمَّ وَصَفُهُ فَلِلْمُسْتَأْجِرِ رَفْضُهُ وَطَلَبُ مَا تَتَحَقَّقُ فِيهِ الْمُواصَفَاتُ.

“Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh dilakukan dengan syarat kriteria barang sewa dapat terukur meskipun obyek tersebut belum menjadi milik pemberi sewa (pada saat ijab-qabul dilakukan); waktu penyerahan barang sewa disepakati pada saat akad, barang sewa tersebut harus diyakini dapat menjadi milik pemberi sewa baik dengan cara memperolehnya dari pihak lain maupun membuatnya sendiri; tidak disyaratkan pembayaran ujah didahulukan (dilakukan pada saat akad) selama ijab-qabul yang dilakukan tidak menggunakan kata *salam* atau *salaf*; apabila barang sewa diterima penyewa tidak sesuai dengan kriteria yang disepakati, pihak penyewa berhak menolak dan meminta gantinya yang sesuai dengan kriteria yang disepakati pada saat akad.”

5. Pendapat ulama kontemporer terkait waktu pembayaran *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*, adalah:
- Muhammad Sa'id al-Buthi dalam “*al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*” yang disampaikan dalam Mukhtamar Keuangan dan Perbankan Syariah tahun 2007 di Bahrain, berpendapat bahwa *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* wajib dibayar di awal pada majelis akad sebagaimana dalam akad jual-beli salam.
  - 'Abd al-Sattar Abu Ghuddah berpendapat bahwa pembayaran *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh tidak tunai meskipun dalam perjanjiannya menggunakan kata jual-beli salam.
  - Nazih Hammad berpendapat bahwa pembayaran *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh tidak tunai apabila menggunakan kata ijarah, bukan kata salam.

- d. Ali al-Qaradaghi dalam “*al-Ijarah 'ala Manafi' al-Asykhah*” yang disampaikan pada acara Majelis Fatwa Eropa tahun 2008 di Paris (Perancis), membolehkan ujarah tidak dibayar tunai pada saat akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* apabila perjanjiannya menggunakan kata *ijarah*; dan ujarah wajib dibayar tunai apabila menggunakan kata *salam*.
6. Dewan Akuntansi dan Standar Keuangan Islam (AAOIFI [*Accounting and Auditing Organization of Islamic Financial Institution*]) yang berpusat di Bahrain, menetapkan standar nomor 9 paragraf (3/5), tentang bolehnya mengakhirkan pembayaran ujarah dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* jika tidak menggunakan kata *salam* atau *salaf*;
  7. Majma' al-Fiqh al-Islami pada ketentuan nomor 72 (3/8), menetapkan boleh diminta uang panjar (uang muka) sebagai tanda jadi dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*;
  8. Dalam kitab *al-Fiqh 'ala al-Madzahib al-Arba'ah* (2/220) karya 'Abd al-Rahman al-Jaziri, dijelaskan tentang bolehnya adanya jaminan (*al-rahn*) dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*;
  9. Dalam kitab *al-Siraj al Wahhaj 'ala Matn al-Minhaj* (1/294) karya al-Ghamarawi dijelaskan bahwa *ujrah* harus dinyatakan dengan jelas (*ma'lum*) kuantitas atau kualitasnya pada saat dilaksanakan akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*;
  10. Dalam kitab *Syarh al-Bahjah al-Wardiyah* (2/206), dijelaskan tentang bolehnya ujarah dalam bentuk uang (*al-nuqud*) maupun selain uang;

- Memperhatikan :**
1. Hasil pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) bersama Asosiasi Bank Syariah Indonesia (ASBISINDO) tanggal 07-09 Februari 2013, tanggal 05 Juni 2013, tanggal 20-22 Juni 2013, tanggal 30 Agustus 2013, tanggal 27-29 September 2013, dan tanggal 31 Oktober - 2 November 2013;
  2. Rekomendasi Ijtima' Sanawi (*Annual Meeting*) Dewan Pengawas Syariah pada tanggal 16-18 Desember 2015 di Bandung;
  3. Hasil Rapat Kerja DSN-MUI pada tanggal 11-13 Pebruari 2016 di Bogor;
  4. Hasil Working Group Perbankan Syariah (WGPS) bersama Asosiasi Bank Syariah Indonesia (ASBISINDO), Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), dan Mahkamah Agung pada tanggal 23 Agustus 2016;
  5. Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah tanggal 24 September 2016 di Yogyakarta;
  6. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Sabtu, tanggal 01 Oktober 2016 di Bogor;

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan** : **FATWA TENTANG AKAD *AL-IJARAH AL-MAUSHUFAH FI AL-DZIMMAH* UNTUK PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR)-INDEN.**

**Pertama** : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan/atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*).
2. *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* adalah akad sewa-menyewa barang yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas barang yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
3. *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat '*ain*') dan/atau jasa ('*amal*') yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).
4. *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* PPR Inden adalah produk PPR Inden yang menggunakan akad *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dalam MMQ atau IMBT.

**Kedua** : **Ketentuan Hukum**

1. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dalam rangka kepemilikan rumah yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) atau *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) boleh dilakukan dengan mengikuti ketentuan dalam fatwa ini.
2. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* sebagaimana angka 1 berlaku secara efektif dan menimbulkan akibat hukum, baik berupa akibat hukum khusus (tujuan akad) maupun akibat hukum umum, yaitu lahirnya hak dan kewajiban, sejak akad dilangsungkan.

**Ketiga** : **Ketentuan terkait Manfaat Barang (Manfaat '*Ain*')**

1. Manfaat harus berupa manfaat yang dapat diketahui spesifikasinya (*ma'lum*) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (*al-niza'*);
2. Manfaat harus berupa manfaat yang dapat diserahkan-terimakan baik secara hakiki maupun secara hukum;
3. Jangka waktu penggunaan manfaat (masa *ijarah*) harus disepakati pada saat akad;
4. Manfaat harus berupa manfaat yang boleh berdasarkan syariah; dan
5. Manfaat yang diharapkan adalah manfaat yang dimaksud dalam akad yang dapat dicapai melalui akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*.

**Keempat : Ketentuan terkait Barang Sewa Inden (PPR-Inden)**

1. Kriteria barang sewa yang dideskripsikan harus terukur spesifikasinya;
2. Barang sewa yang dideskripsikan boleh belum menjadi milik pemberi sewa pada saat akad dilakukan;
3. Ketersediaan barang sewa wajib diketahui dengan jelas serta sebagian barang sewa sudah wujud pada saat akad dilakukan;
4. Wujud barang sewa yang dimaksud pada angka 3, harus jelas, siap dibangun, milik pemberi sewa atau pengembang yang bekerjasama dengan pemberi sewa, dan bebas sengketa;
5. Pemberi sewa harus memiliki kemampuan yang cukup untuk mewujudkan barang sewa;
6. Para pihak harus meyakini bahwa barang sewa dapat diwujudkan pada waktu yang disepakati;
7. Para pihak harus sepakat terkait waktu serah-terima barang sewa; dan
8. Apabila pemberi sewa menyerahkan barang sewa namun tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati atau gagal serah pada waktu yang disepakati, maka penyewa berhak:
  - a. Melanjutkan akad dengan atau tanpa meminta kompensasi dari pemberi sewa, atau
  - b. Membatalkan akad dengan meminta pengembalian dana sesuai dengan jumlah yang telah diserahkan.

**Kelima : Ketentuan terkait Ujrah**

1. Ujrah boleh dalam bentuk uang dan selain uang;
2. Jumlah ujrah dan mekanisme perubahannya harus ditentukan berdasarkan kesepakatan;
3. Ujrah boleh dibayar secara tunai, tangguh, atau bertahap (angsur) sesuai perjanjian sejak akad dilakukan; dan
4. Ujrah yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa.

**Keenam : Ketentuan terkait Uang Muka dan Jaminan**

1. Dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dibolehkan adanya uang muka (uang kesungguhan [*hamisy jiddiyah*]) yang diserahkan oleh penyewa kepada pemberi sewa.
2. Uang muka dapat dijadikan ganti rugi (*al-ta'widh*) oleh pemberi sewa karena proses upaya untuk mewujudkan barang sewa (apabila penyewa melakukan pembatalan sewa), dan menjadi pembayaran

sewa (*ujrah*) apabila akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dilaksanakan sesuai kesepakatan.

3. Apabila jumlah uang muka lebih besar dari jumlah kerugian, maka uang muka tersebut harus dikembalikan kepada penyewa.
4. Apabila pemberi sewa menyalahi substansi perjanjian terkait spesifikasi barang sewa, jangka waktu dan gagal serah, maka penyewa berhak: a. Melanjutkan akad dengan atau tanpa meminta kompensasi dari pemberi sewa, atau b. Membatalkan akad dengan pengembalian dana sesuai dengan jumlah yang telah diserahkan.
5. Dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dibolehkan adanya jaminan (*al-rahm*) dari pemberi sewa baik secara hakiki (*qabdh haqiqi*) maupun secara hukum (*qabdh hukmi*).

**Ketujuh : Penyelesaian Perselisihan**

Penyelesaian sengketa di antara para pihak dapat dilakukan melalui musyawarah mufakat. Apabila musyawarah mufakat tidak tercapai, maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Kedelapan : Ketentuan Penutup**

1. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dan akan diubah serta disempurnakan sebagaimana mestinya jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan.
2. Fatwa dan keputusan DSN-MUI sebelumnya yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam fatwa ini dinyatakan tidak berlaku.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 29 Dzulhijjah 1437 H.  
01 Oktober 2016 M.

**DEWAN SYARIAH NASIONAL-  
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

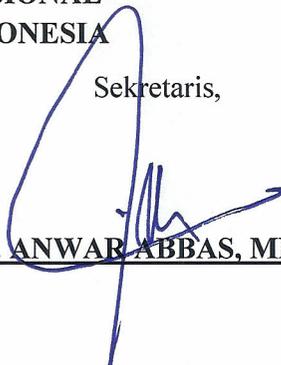
Ketua,



DR. K.H. MA'RUF AMIN



Sekretaris,



DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.A.G