

Analisis Implementasi Fatwa DSN-MUI tentang Akad Ijarah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah

Nawal Putri Nabila Huda¹, Sartiwi Nur Khasanah², Revita Ihda Maul Dina³

¹²³ Universitas Kiai Ageng Muhammad Besari Ponorogo

E mail: nawalnabilahuda@gmail.com, sartiwinurkhasanah01@gmail.com,
dinarefita@gmail.com

Abstract

This study analyzes the implementation of the National Sharia Council–Indonesian Ulama Council (DSN-MUI) fatwa on ijarah contracts in Islamic bank financing products. The research focuses on the conformity between ijarah financing practices and DSN-MUI fatwa provisions, as well as the challenges encountered in their implementation. A qualitative approach was employed using case study and document analysis methods, including DSN-MUI fatwas, Islamic banking literature, and ijarah financing practices in Islamic banks. The findings indicate that, normatively, Islamic banks have implemented ijarah contracts in accordance with DSN-MUI fatwas, particularly regarding the clarity of leased objects, determination of ujrah, and the allocation of rights and obligations between parties. Nevertheless, practical challenges remain, such as limited customer understanding of ijarah mechanisms and the complexity of asset management. This study emphasizes that the implementation of DSN-MUI fatwas serves not only as a formal guideline but also as a crucial instrument in ensuring sharia compliance and enhancing customer trust in Islamic banking financing products.

Keywords: Ijarah, DSN-MUI Fatwa, Islamic Bank Financing, Sharia Compliance



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution NonCommercial 4.0 International License (CC BY NC) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>).

PENDAHALUAN

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia menunjukkan peningkatan yang signifikan seiring dengan meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Perbankan syariah beroperasi berdasarkan prinsip larangan riba, gharar, dan maisir, serta menekankan keadilan, transparansi, dan kemaslahatan dalam setiap transaksi keuangan (Antonio, 2019). Untuk mewujudkan prinsip tersebut, bank syariah mengembangkan berbagai produk pembiayaan berbasis akad syariah, salah satunya adalah akad ijarah.

Secara konseptual, ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa (ujrah) yang disepakati tanpa diikuti perpindahan kepemilikan barang tersebut (Ascarya, 2020). Akad ini berbeda secara fundamental dari pembiayaan konvensional karena menitikberatkan pada pemanfaatan aset, bukan pada pinjaman uang berbunga. Oleh karena itu, ijarah dipandang sebagai salah satu instrumen pembiayaan yang memiliki karakteristik kepatuhan syariah yang kuat dan relevan dengan kebutuhan pembiayaan modern, khususnya pada sektor aset produktif seperti kendaraan, properti, dan jasa.

Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, penerapan akad ijarah tidak terlepas dari peran Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai otoritas yang menetapkan pedoman syariah bagi produk dan aktivitas keuangan syariah. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah dan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) secara normatif mengatur rukun, syarat, objek akad, mekanisme pembayaran ujah, serta pembagian hak dan kewajiban antara bank dan nasabah (DSN-MUI, 2000; DSN-MUI, 2002). Keberadaan fatwa ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa implementasi ijarah dalam perbankan syariah berjalan sesuai dengan prinsip syariah dan memiliki kepastian hukum.

Namun demikian, sejumlah kajian menunjukkan bahwa kepatuhan normatif terhadap fatwa belum tentu selalu sejalan dengan implementasi praktik di lapangan. Choudhury (2018) menegaskan bahwa tantangan utama perbankan syariah bukan hanya pada aspek regulasi syariah, tetapi juga pada penerjemahan prinsip-prinsip tersebut ke dalam praktik operasional yang kompleks. Dalam konteks ijarah, tantangan tersebut meliputi pengelolaan aset yang disewakan, pemahaman nasabah terhadap karakter akad ijarah, serta risiko administratif dan teknis yang melekat pada pembiayaan berbasis aset (Munawar, 2021).

Data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan bahwa kontribusi pembiayaan ijarah dalam portofolio perbankan syariah masih relatif lebih kecil dibandingkan dengan akad murabahah atau musyarakah. Kondisi ini mengindikasikan bahwa meskipun ijarah memiliki landasan syariah yang kuat, implementasinya masih menghadapi berbagai kendala struktural dan operasional. Beberapa penelitian sebelumnya cenderung membahas ijarah dari sisi konseptual dan normatif, sementara kajian yang secara khusus menganalisis kesesuaian antara fatwa DSN-MUI dan praktik implementasi ijarah di bank syariah masih terbatas (Antonio, 2019; Ascarya, 2020).

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat celah penelitian (research gap) yang perlu diisi, yaitu perlunya analisis yang lebih mendalam mengenai bagaimana fatwa DSN-MUI tentang akad ijarah diimplementasikan dalam produk pembiayaan bank syariah serta sejauh mana praktik tersebut telah mencerminkan kepatuhan syariah sebagaimana diatur dalam fatwa. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi Fatwa DSN-MUI tentang akad ijarah pada produk pembiayaan bank syariah, dengan menitikberatkan pada kesesuaian praktik dengan ketentuan fatwa serta mengidentifikasi tantangan yang muncul dalam penerapannya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan kajian perbankan syariah sekaligus menjadi bahan evaluasi praktis bagi lembaga perbankan syariah dalam mengoptimalkan produk pembiayaan ijarah.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tujuan untuk memahami secara mendalam implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang akad ijarah pada produk pembiayaan bank syariah. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada analisis proses, kesesuaian praktik, serta pemaknaan terhadap penerapan ketentuan fatwa dalam konteks operasional perbankan syariah, bukan pada pengukuran kuantitatif (Creswell & Poth, 2018).

Desain penelitian yang digunakan adalah studi kasus, yaitu strategi penelitian yang memungkinkan peneliti untuk mengkaji suatu fenomena secara mendalam dan kontekstual dalam lingkungan nyata. Studi kasus dipandang relevan karena implementasi fatwa DSN-MUI tentang ijarah tidak dapat dipisahkan dari

konteks regulasi, kebijakan internal bank, serta praktik operasional lembaga perbankan syariah (Yin, 2018). Dalam penelitian ini, studi kasus difokuskan pada praktik pembiayaan ijarah di bank syariah di Indonesia, sebagaimana tercermin dalam kebijakan, prosedur, dan mekanisme pelaksanaan akad ijarah.

Data penelitian ini bersumber dari data sekunder, yang diperoleh melalui analisis dokumen. Dokumen yang dianalisis meliputi: (1) fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan akad ijarah, khususnya Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah dan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik; (2) literatur ilmiah berupa buku teks dan artikel jurnal yang membahas akad ijarah dan praktik perbankan syariah; serta (3) dokumen pendukung yang relevan, seperti publikasi resmi lembaga keuangan syariah dan laporan institusional. Analisis dokumen digunakan karena dokumen merupakan sumber data yang stabil, kaya informasi, serta mampu memberikan bukti normatif dan konseptual terkait penerapan fatwa dalam praktik perbankan syariah (Bowen, 2009).

Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif-analitis melalui beberapa tahapan. Pertama, peneliti melakukan pengorganisasian dan klasifikasi dokumen berdasarkan tema penelitian, yaitu konsep akad ijarah, ketentuan fatwa DSN-MUI, dan praktik implementasinya dalam pembiayaan bank syariah. Kedua, dilakukan analisis isi (content analysis) terhadap dokumen untuk mengidentifikasi kesesuaian antara ketentuan normatif fatwa dan praktik pembiayaan ijarah. Ketiga, hasil analisis diinterpretasikan dengan mengaitkan temuan penelitian dengan kerangka teori dan literatur perbankan syariah yang relevan. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menilai secara sistematis sejauh mana implementasi akad ijarah pada bank syariah telah mencerminkan prinsip kepatuhan syariah sebagaimana ditetapkan dalam fatwa DSN MUI (Yin, 2018; Bowen, 2009).

Untuk menjaga keabsahan data, penelitian ini menerapkan triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan isi fatwa DSN-MUI, literatur akademik, dan dokumen pendukung lainnya. Triangulasi dilakukan untuk meminimalkan bias interpretasi serta meningkatkan kredibilitas hasil penelitian (Creswell & Poth, 2018).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Akad Ijarah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah

Berdasarkan hasil analisis dokumen terhadap fatwa DSN-MUI dan praktik pembiayaan bank syariah, ditemukan bahwa akad ijarah telah digunakan sebagai salah satu instrumen pembiayaan berbasis aset. Implementasi akad ini mencakup berbagai bentuk, antara lain ijarah murni, ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT), dan ijarah thumma al-bai'. Dalam praktiknya, bank syariah bertindak sebagai pemilik aset yang disewakan, sedangkan nasabah berperan sebagai pihak penyewa dengan kewajiban membayar ujarah sesuai kesepakatan akad.

Temuan menunjukkan bahwa secara administratif, akad ijarah disusun secara tertulis dan memuat unsur-unsur utama sebagaimana ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI, yaitu kejelasan objek sewa, jangka waktu akad, besaran ujarah, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak (DSN-MUI, 2000). Hal ini mengindikasikan bahwa pada tataran normatif, bank syariah telah berupaya mematuhi ketentuan syariah dalam pelaksanaan pembiayaan ijarah.

Kesesuaian Praktik Ijarah dengan Ketentuan Fatwa DSN-MUI

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa praktik pembiayaan ijarah di bank syariah secara umum telah mengacu pada ketentuan fatwa DSN-MUI, khususnya terkait prinsip kepemilikan aset oleh bank selama masa sewa dan penetapan ujarah yang disepakati di awal akad. Pada produk IMBT,

mekanisme perpindahan kepemilikan aset dilakukan setelah seluruh kewajiban sewa diselesaikan oleh nasabah, sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002.

Namun demikian, ditemukan adanya variasi dalam implementasi teknis, terutama terkait pengelolaan risiko aset dan pembagian tanggung jawab pemeliharaan. Meskipun secara normatif bank bertanggung jawab atas kepemilikan aset, dalam praktik tertentu beban pemeliharaan sering kali dialihkan kepada nasabah melalui klausul perjanjian, yang berpotensi menimbulkan perbedaan interpretasi terhadap ketentuan fatwa.

Kendala dalam Implementasi Akad Ijarah

Hasil analisis menunjukkan bahwa kendala utama dalam implementasi akad ijarah meliputi aspek administratif dan pemahaman nasabah. Kompleksitas pengelolaan aset, risiko kerusakan, serta kebutuhan dokumentasi yang lebih rinci menjadikan pembiayaan ijarah relatif kurang diminati dibandingkan akad murabahah. Selain itu, sebagian nasabah masih memahami ijarah sebagai bentuk cicilan pinjaman konvensional, bukan sebagai akad sewa berbasis manfaat aset.

Implementasi Ijarah dalam Perspektif Teori Perbankan Syariah

Secara teoretis, akad ijarah menekankan pemindahan manfaat (*usufruct*) tanpa pemindahan kepemilikan aset, sehingga berbeda secara mendasar dari pembiayaan berbasis utang (Ascarya, 2020). Temuan penelitian menunjukkan bahwa praktik ijarah di bank syariah telah mencerminkan prinsip dasar ini, khususnya dalam penegasan peran bank sebagai pemilik aset dan nasabah sebagai penyewa. Hal ini sejalan dengan pandangan Antonio (2019) yang menyatakan bahwa ijarah merupakan instrumen pembiayaan syariah yang berorientasi pada keadilan dan kepastian akad. Namun demikian, perbedaan interpretasi dalam aspek teknis menunjukkan adanya tantangan dalam menerjemahkan prinsip normatif ke dalam praktik operasional. Kondisi ini menguatkan argumen Choudhury (2018) bahwa keberhasilan perbankan syariah tidak hanya ditentukan oleh kepatuhan regulatif, tetapi juga oleh konsistensi penerapan nilai-nilai syariah dalam sistem operasional.

Kepatuhan Syariah dan Tantangan Implementasi Fatwa

Fatwa DSN-MUI berfungsi sebagai pedoman normatif untuk menjaga kepatuhan syariah dalam produk perbankan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fatwa telah dijadikan rujukan utama dalam perancangan akad ijarah. Namun, kepatuhan syariah dalam praktik masih menghadapi tantangan, terutama ketika aspek efisiensi dan manajemen risiko dihadapkan pada prinsip kepemilikan aset oleh bank.

Munawar (2021) menyatakan bahwa pembiayaan ijarah menuntut kesiapan manajemen aset yang lebih kompleks dibandingkan akad jual beli. Temuan penelitian ini memperkuat pandangan tersebut, di mana bank cenderung berhati-hati dalam mengembangkan produk ijarah karena tingginya risiko operasional. Akibatnya, ijarah sering kali kurang dikembangkan meskipun memiliki keunggulan syariah yang kuat.

Implikasi terhadap Pengembangan Produk Pembiayaan Syariah

Hasil dan pembahasan penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad ijarah masih memerlukan penguatan dari sisi edukasi nasabah dan penyempurnaan mekanisme operasional. Peningkatan pemahaman nasabah mengenai karakter akad ijarah menjadi faktor penting untuk mencegah kesalahpahaman dan meningkatkan kepercayaan terhadap produk pembiayaan syariah. Selain itu, optimalisasi implementasi fatwa DSN-MUI berpotensi mendorong pengembangan produk ijarah yang lebih kompetitif dan berkelanjutan dalam sistem perbankan syariah.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang akad ijarah pada produk pembiayaan bank syariah secara normatif telah berjalan sesuai dengan ketentuan syariah. Hal ini tercermin dari kejelasan objek sewa, penetapan ujah di awal akad, serta pembagian hak dan kewajiban antara bank sebagai pemilik aset dan nasabah sebagai penyewa. Dengan demikian, fatwa DSN-MUI telah berfungsi sebagai pedoman utama dalam memastikan kepatuhan syariah pada pembiayaan berbasis ijarah.

Namun demikian, hasil penelitian juga mengungkapkan bahwa pada tataran implementatif masih terdapat sejumlah tantangan. Kendala administratif dan teknis, terutama terkait pengelolaan aset, risiko operasional, serta keterbatasan pemahaman nasabah terhadap karakteristik akad ijarah, menjadi faktor yang memengaruhi optimalisasi produk pembiayaan ini. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif fatwa dan praktik operasional di lapangan, yang memerlukan perhatian lebih lanjut dari pihak perbankan syariah.

Secara teoretis, penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperkaya kajian perbankan syariah dengan menegaskan bahwa kepatuhan syariah tidak hanya bersifat formal melalui keberadaan fatwa, tetapi juga ditentukan oleh konsistensi penerapannya dalam praktik. Temuan ini memperkuat pandangan bahwa implementasi akad syariah harus dipahami sebagai proses yang dinamis dan kontekstual, bukan sekadar pemenuhan aspek legal-formal.

Secara praktis, penelitian ini merekomendasikan perlunya penguatan edukasi kepada nasabah mengenai mekanisme akad ijarah, serta penyempurnaan kebijakan internal bank syariah dalam pengelolaan aset pembiayaan. Optimalisasi implementasi fatwa DSN-MUI diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan nasabah, memperluas pemanfaatan akad ijarah, dan mendorong pengembangan produk pembiayaan syariah yang lebih berkeadilan dan berkelanjutan.

REFERENSI

- Antonio, M. S. (2019). *Bank syariah: Dari teori ke praktik*. Kencana.
- Ascarya. (2020). *Akad dan produk bank syariah* (Ed. revisi). Rajawali Pers.
- Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27–40. <https://doi.org/10.3316/QRJ0902027>
- Choudhury, M. A. (2018). *Islamic banking: Principles and practice*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315646018>
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). SAGE Publications.
- Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang ijarah*. DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia. (2002). *Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah muntabiyah bittamlik*. DSN-MUI.
- Munawar. (2021). *Manajemen pembiayaan ijarah di bank syariah*. Deepublish.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Statistik perbankan syariah Indonesia*. OJK.
- Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods* (6th ed.). SAGE Publications.