



ANALISIS KOMPARATIF AKAD IJARAH MULTIJASA DALAM KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES) DAN FIQH MUAMALAH

Fadhil Ilyas¹; Syahrizal Abbas²

^{1,2}Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, Indonesia

Contributor Email: fadhil@gmail.com

Received: October 2, 2025	Accepted: 28 February, 2026	Published: March 30, 2026
https://journal.ar-raniry.ac.id/index.php/fuqaha/index/article/view/9863		

Abstract

This study aims to analyze comparatively the concept and implementation of ijarah multijasa (multi-service leasing) contracts within the framework of the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) and Fiqh Muamalah. Using a qualitative descriptive-analytical approach with a normative legal analysis, the research examines both the textual provisions of KHES and classical as well as contemporary fiqh literature related to ijarah transactions. Data were collected through document analysis of primary legal sources, including KHES, DSN-MUI Fatwas, and relevant Supreme Court decisions, along with secondary sources such as regulatory documents from the Financial Services Authority (OJK) and scholarly writings. The findings reveal that KHES and Fiqh Muamalah share the same foundational principles of justice, contractual clarity, and the avoidance of gharar (uncertainty), all of which align with the objectives of maqasid al-shariah. However, KHES adopts a more formal and codified approach, providing legal certainty within Indonesia's judicial framework, whereas Fiqh Muamalah is normative and flexible, emphasizing ethical values and adaptability through ijtihad. The study concludes that both frameworks complement each other, KHES ensuring legal structure and enforceability, and Fiqh Muamalah maintaining moral integrity and contextual relevance. Strengthening the integration of these two systems is essential to develop a responsive, just, and maqasid-oriented Islamic economic law framework in Indonesia.

Keywords: *Ijarah Multijasa; Compilation of Sharia Economic Law (KHES); Fiqh Muamalah; Comparative Analysis; Islamic Economic Law.*

A. Introduction

Sistem ekonomi Islam berlandaskan prinsip keadilan, keseimbangan, dan tanggung jawab sosial, menempatkan manusia sebagai khalifah di bumi untuk mengelola sumber daya secara etis melalui mekanisme muamalah. Aktivitas ekonomi dalam Islam tidak hanya berorientasi pada keuntungan material, tetapi juga bernilai spiritual sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT. Dalam perspektif ini, kebutuhan manusia diklasifikasikan menjadi *dharuriyat* (primer), *hajiyyat* (sekunder), dan *tahsiniyat* (tersier). Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) mengembangkan berbagai produk pembiayaan, salah satunya pembiayaan *multijasa* berbasis akad ijarah yang memungkinkan penyewaan manfaat atas barang atau jasa untuk keperluan seperti pendidikan, kesehatan, dan pariwisata (Farid, 2015).

Dibandingkan dengan akad konvensional seperti *murabahah* atau ijarah tradisional, pembiayaan *multijasa* menawarkan fleksibilitas lebih tinggi (Farid, 2015). Skema ini mengatur transaksi sewa menyewa bersifat multidimensi antara LKS sebagai *mu'jir* (pemberi sewa) dan nasabah sebagai *musta'jir* (penyewa), dengan objek sewa berupa manfaat jasa yang beragam (Ikatan Bankir Indonesia, 2015). Namun, kompleksitas akad ini menimbulkan tantangan hukum, khususnya dalam penyelarasan antara Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan prinsip-prinsip Fiqh Muamalah. Meskipun Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 telah memberikan parameter *syar'i* yang jelas, penerapannya di lapangan masih menimbulkan variasi interpretasi.

Perbedaan antara KHES, *fiqh* klasik, dan fatwa kontemporer perlu dikaji secara komparatif untuk menjamin konsistensi antara regulasi dan praktik. KHES menitikberatkan pada aspek legal-formal, sedangkan *fiqh* muamalah lebih fokus pada prinsip *maslahah* (kemaslahatan) dan pencegahan *gharar* (ketidakpastian). Hal ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung No. 569 K/AG/2015 yang menyoroti penyelesaian sengketa terkait akad ijarah *multijasa*. Oleh karena itu, analisis yang mengintegrasikan kedua perspektif menjadi penting untuk mengidentifikasi kesenjangan hukum (*legal gap*) serta merumuskan rekomendasi harmonisasi antara norma fikih dan sistem hukum positif. Pendekatan ini diharapkan memperkuat kepastian hukum sekaligus meningkatkan *responsivitas* LKS terhadap dinamika kebutuhan masyarakat (OJK, 2015).

Berdasarkan konteks tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-analitis dengan analisis konten terhadap sumber utama, yaitu KHES dan literatur *fiqh* muamalah yang relevan dengan pembiayaan *multijasa*. Tujuannya adalah: (1) memetakan kerangka regulasi kedua sistem hukum tersebut, dan (2) mengidentifikasi titik konvergensi dan divergensi dalam implementasi akad ijarah *multijasa*. Kajian ini berkontribusi pada penguatan *literasi* hukum ekonomi syariah dan mendukung pengembangan inklusi keuangan berbasis prinsip *maqasid al-shariah*.

B. Method

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif-analitis untuk menelaah secara mendalam norma hukum, prinsip syariah, dan praktik akad ijarah *multijasa* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) serta *fiqh* muamalah (Nasution, 2017). Pendekatan ini relevan karena penelitian berfokus pada analisis hukum normatif, bukan pengujian hipotesis kuantitatif. Metode yang digunakan adalah analisis dokumen (*content analysis*) terhadap sumber hukum primer dan sekunder (Nilamsari, 2014). Sumber primer meliputi KHES, Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004, dan Putusan Mahkamah Agung No. 569 K/AG/2015 terkait sengketa ijarah *multijasa*. Sementara itu, sumber sekunder mencakup literatur *fiqh* klasik dan kontemporer seperti karya Wahbah al-Zuhaili dan Abozaid, serta dokumen regulatif dari OJK dan Ikatan Bankir Indonesia yang mengatur implementasi pembiayaan syariah.

Analisis data dilakukan melalui tiga tahapan menurut Miles dan Huberman (Qomaruddin, 2024). Pertama, reduksi data, yaitu penyaringan informasi relevan dari dokumen hukum dan literatur *fiqh* untuk memperoleh pemahaman konseptual mengenai akad ijarah *multijasa*. Kedua, klasifikasi data, yakni pengelompokan temuan berdasarkan tema utama seperti rukun dan syarat akad, mekanisme pelaksanaan, serta perbedaan karakter antara KHES dan *fiqh* muamalah. Ketiga, analisis komparatif, yaitu perbandingan sistematis antara kedua kerangka hukum guna mengidentifikasi titik konvergensi dan divergensi, serta menilai implikasinya terhadap kepastian hukum dan efektivitas praktik lembaga keuangan syariah di Indonesia.

C. Result and Discussion

1. Sejarah dan Landasan Penyusunan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Hasil analisis menunjukkan bahwa lahirnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 menjadi tonggak penting penguatan kewenangan Peradilan Agama di Indonesia. Reformasi ini memperluas yurisdiksi peradilan Islam dari perkara keluarga ke ranah ekonomi syariah, menandai langkah strategis dalam institusionalisasi hukum Islam di bidang keuangan dan bisnis (Kompilasi Perundang-undangan Ekonomi Syariah, 2008). Sebagai tindak lanjut, Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) mengeluarkan kebijakan strategis yang mencakup: (1) penguatan sarana dan prasarana peradilan, (2) peningkatan kompetensi SDM melalui kerja sama akademik di bidang ekonomi syariah, (3) penyusunan hukum formil dan materiil sebagai pedoman hakim, serta (4) penyederhanaan prosedur peradilan agar lebih efisien dan terjangkau. Untuk mendukung implementasi kebijakan ini, MA RI membentuk Tim Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) berdasarkan SK Ketua MA RI No. KMA/097/SK/X/2006 tanggal 20 Oktober 2006 (Tim Penyusunan KHES, 2009).

Tim KHES bertugas menyusun dan menyempurnakan naskah KHES melalui pengumpulan bahan hukum, diskusi, dan konsultasi dengan pakar ekonomi syariah, sebelum disahkan sebagai pedoman nasional peradilan ekonomi syariah (KMA, 2006). Tim ini dibagi ke dalam empat kelompok kerja yang fokus pada sektor perbankan, asuransi, pegadaian, reksadana, dan pembiayaan syariah. Dalam KHES Buku I Bab I Pasal 1, ekonomi syariah didefinisikan sebagai kegiatan ekonomi yang dilaksanakan oleh individu atau badan hukum berdasarkan prinsip syariah (KHES, 2010). Dengan demikian, KHES menjadi kodifikasi hukum nasional yang mengintegrasikan prinsip *fiqh* muamalah dengan sistem hukum positif, sekaligus memperkuat legitimasi yuridis pelaksanaan ekonomi syariah di Indonesia.

2. Akad Ijarah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Hasil kajian menunjukkan bahwa pengaturan ijarah dalam KHES terdapat pada Bab X Pasal 251–290, yang mencakup berbagai aspek hukum mulai dari rukun, syarat, pelaksanaan, hingga penyelesaian sengketa akad.

Pertama, KHES menetapkan empat rukun ijarah, yaitu (a) pihak yang menyewakan (*mu'jir*), (b) pihak yang menyewa (*musta'jir*), (c) objek sewa (*ma'jur*), dan (d) *sighah* atau pernyataan akad yang jelas. Akad dapat dilakukan secara lisan, tulisan, atau isyarat dan dapat diubah, diperpanjang, atau dibatalkan atas dasar kesepakatan para pihak.

Kedua, KHES menegaskan syarat pelaksanaan ijarah, antara lain para pihak harus cakap hukum, objek sewa harus dimiliki atau diwakilkan secara sah, dan penggunaan objek harus dinyatakan dengan jelas dalam akad. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akad menjadi batal. Harga sewa yang adil (*ujrah al-mithl*) ditentukan berdasarkan penilaian ahli yang berpengalaman (Pasal 257–262).

Ketiga, terkait mekanisme pembayaran, jasa sewa dapat dibayar dalam bentuk uang, surat berharga, atau benda lain sesuai kesepakatan. Pembayaran dapat dilakukan di muka, di akhir masa sewa, atau secara angsuran. KHES juga mengatur perlakuan terhadap uang muka (*down payment*), di mana pengembalian atau penahanannya bergantung pada pihak yang membatalkan akad (Pasal 263–264).

Keempat, KHES mengatur penggunaan dan pemeliharaan objek ijarah. Penyewa dapat menggunakan objek secara bebas jika akad bersifat mutlak, tetapi terbatas jika ditentukan dalam perjanjian. Penyewa juga dilarang menyewakan kembali objek sewa tanpa izin pemberi sewa. Tanggung jawab atas kerusakan objek dibedakan berdasarkan sebab dan kelalaian (Pasal 265–270).

Kelima, mengenai nilai dan jangka waktu sewa, KHES menetapkan bahwa harga sewa didasarkan pada satuan waktu tertentu (jam, hari, bulan, atau tahun), dan perubahan durasi hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak (Pasal 271–273).

Keenam, KHES mengatur bahwa objek sewa harus halal dan bernilai manfaat. Segala benda yang dapat menjadi objek jual beli juga dapat menjadi objek ijarah, baik seluruhnya maupun sebagian. Hak tambahan penyewa terhadap objek sewa dapat ditetapkan dalam akad atau melalui kebiasaan (*'urf*) (Pasal 274–275).

Ketujuh, terkait pengembalian objek sewa, KHES menjelaskan bahwa ijarah berakhir dengan selesainya masa akad. Pengembalian dilakukan sesuai

ketentuan akad atau kebiasaan yang berlaku jika tidak diatur secara eksplisit (Pasal 276–277).

Kedelapan, KHES juga mengatur bentuk ijarah *muntahiyah bi al-tamlík*, yaitu sewa dengan opsi kepemilikan. Akad ini menggabungkan kontrak sewa dan janji jual-beli di akhir masa sewa. Pemindahan kepemilikan hanya sah setelah masa sewa berakhir dan akad pemindahan dilakukan secara terpisah. Fatwa DSN-MUI No. 27 menegaskan bahwa janji tersebut bersifat *wa'd* (tidak mengikat secara hukum), tetapi dapat dilaksanakan jika disepakati kedua belah pihak.

Kesembilan, KHES mengatur penggunaan akad ijarah dalam layanan *sundug hifdhi ida'* (*safe deposit box*). Ketentuan ini menetapkan bahwa barang yang disimpan harus halal dan bernilai, serta biaya sewa ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak (Pasal 286–290).

3. Perbandingan Akad Ijarah dalam KHES dan Fiqh Muamalah.

Hasil kajian menunjukkan bahwa baik Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) maupun *fiqh* muamalah berpijak pada sumber hukum Islam yang sama, yakni al-Qur'an, hadis, *ijma'*, dan *qiyas* sebagai dasar legitimasi hukum dalam praktik akad ijarah. Kedua sistem hukum tersebut menegaskan prinsip keadilan (*al-'adalah*), kejelasan akad, serta penghindaran *gharar* (ketidakpastian) sebagai fondasi utama transaksi syariah. Tujuannya selaras: menjadikan akad ijarah *multijasa* sebagai instrumen pemenuhan kebutuhan masyarakat secara syariah, baik dalam ranah konsumtif maupun produktif. Pendekatan ini berakar pada prinsip *maqasid al-shariah* yang menekankan keadilan, keseimbangan, dan kemaslahatan sebagai pilar ekonomi Islam.

Namun demikian, meskipun memiliki basis normatif yang sama, KHES dan *fiqh* muamalah berbeda dalam pendekatan, karakter hukum, serta tingkat fleksibilitasnya. KHES, sebagai produk hukum positif Indonesia, bersifat legal-formal, mengikat secara yuridis, dan berorientasi pada kepastian hukum. Ia memuat prosedur terperinci terkait pelaksanaan akad ijarah *multijasa*, mekanisme pengawasan, serta penyelesaian sengketa melalui lembaga hukum nasional seperti Mahkamah Agung, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dan Bank Indonesia. Sebaliknya, *fiqh* muamalah bersifat normatif dan universal; ia berlandaskan prinsip-prinsip etika syariah yang terbuka terhadap ijtihad dan kontekstualisasi sesuai dinamika sosial-ekonomi umat Islam lintas negara dan zaman.

Dari aspek fleksibilitas hukum, KHES cenderung rigid karena tunduk pada struktur dan prosedur legal yang baku. Hal ini sering menjadi hambatan dalam merespons inovasi keuangan syariah modern seperti *fintech*, *smart contracts*, dan digitalisasi akad. Sebaliknya, *fiqh* muamalah menunjukkan keluwesan metodologis melalui ijtihad ulama yang memungkinkan adaptasi tanpa menyimpang dari kaidah syariah. Misalnya, konsep ijarah *muntahiyah bi al-tamlik* (sewa dengan opsi kepemilikan) merupakan hasil ijtihad kontemporer yang relevan dengan kebutuhan pasar modern sekaligus tetap berlandaskan hukum Islam.

KHES juga menegaskan bahwa setiap bentuk akad kombinasi harus dinyatakan secara eksplisit dan bebas dari *gharar*, sedangkan dalam *fiqh* muamalah, akad kombinasi diperbolehkan selama menjunjung keadilan dan kejelasan antara pihak-pihak yang bertransaksi. Ulama seperti *Wahbah al-Zuhaili* dan *Abozaid* menekankan bahwa validitas akad bergantung pada substansi keadilan, bukan semata bentuk formalnya. Dengan demikian, *fiqh* muamalah memberikan fleksibilitas normatif, sementara KHES menawarkan kepastian regulatif, dua karakter yang saling melengkapi dalam sistem hukum ekonomi syariah Indonesia.

Analisis komparatif ini menegaskan bahwa integrasi antara KHES dan *fiqh* muamalah merupakan keniscayaan dalam penguatan sistem hukum ekonomi syariah nasional. KHES berfungsi menjamin legal *certainty* dan *regulatory standardization* bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS), sedangkan *fiqh* muamalah berperan menjaga spiritual *integrity* dan *ethical foundation* agar praktik ekonomi tetap berpijak pada nilai-nilai *maqasid al-shariah*. Ketegangan antara pendekatan normatif dan *legalistik* ini, apabila disinergikan, akan melahirkan sistem hukum yang tidak hanya sah secara formal, tetapi juga adil secara substansial.

Peran Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) menjadi strategis sebagai penghubung antara ranah *fiqh* dan hukum positif. Fatwa-fatwa DSN-MUI, seperti Fatwa No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan *multijasa* dan Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah *muntahiyah bi al-tamlik*, merupakan bentuk nyata harmonisasi antara prinsip syariah dan sistem regulatif nasional. Namun, implementasinya di tingkat lembaga keuangan masih menghadapi tantangan akibat perbedaan interpretasi dan tumpang tindih regulasi antara fatwa, KHES, dan aturan OJK.

Kondisi ini menunjukkan perlunya mekanisme *legal harmonization dan sharia compliance synchronization* yang lebih sistematis.

Dengan demikian, pengembangan hukum ekonomi syariah tidak cukup hanya melalui pendekatan *legalistik* yang kaku, tetapi harus disertai paradigma *substantive justice*, yaitu keadilan substantif yang berpijak pada *maqasid al-shariah*. *Fiqh* muamalah menyediakan kerangka nilai dan moralitas, sementara KHES memastikan implementasi hukum dalam konteks kenegaraan. Sinergi keduanya akan menghasilkan sistem hukum ekonomi syariah yang responsif terhadap inovasi, inklusif terhadap perubahan sosial, serta kokoh dalam menjamin keadilan, kemaslahatan, dan keberlanjutan (*sustainability*) ekonomi umat.

D. Conclusion

Penelitian ini menyimpulkan bahwa akad ijarah *multijasa* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan *fiqh* muamalah *maliyah* memiliki landasan yang sama, yakni prinsip keadilan, kejelasan akad, dan penghindaran *gharar* yang berorientasi pada tercapainya *maqasid al-shariah*. Keduanya berakar pada sumber hukum Islam seperti al-Qur'an, hadis, *ijma'*, dan *qiyas*, namun berbeda dalam pendekatan: KHES bersifat legal-formal dan memberikan kepastian hukum melalui regulasi yang rinci, sedangkan *fiqh* muamalah bersifat normatif dan lebih fleksibel melalui mekanisme *ijtihad*. Meski demikian, kedua sistem hukum tersebut saling melengkapi; KHES menyediakan kerangka hukum positif yang kokoh untuk operasional lembaga keuangan syariah, sementara *fiqh* muamalah memberikan dasar etika dan ruang adaptasi terhadap dinamika ekonomi modern. Sinergi keduanya menjadi kunci dalam mewujudkan sistem hukum ekonomi syariah yang tidak hanya pasti secara hukum, tetapi juga relevan, berkeadilan, dan berorientasi pada kemaslahatan umat.

Bibliography

Dariana, D., & Ismanto, W., (2020). Analisis Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijarah. *JPS: Jurnal Perbankan Syariah* 1(1), 1-14.
<https://doi.org/10.46367/jps.v1i1.195>.

- Farid, A. (2015). Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Jasa Keuangan di KSU Syariah Usaha Mulia Probolinggo. *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam*, 6(2), 189-200. <https://ejournal.iaisyarifuddin.ac.id/index.php/iqtishoduna/article/view/42/48>.
- Indonesia, I. B. (2015). *Menguasai Fungsi Kepatuhan Bank*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). (2010). Bandung: Fokus Media.
- Kompilasi Perundang-undangan tentang Ekonomi Syariah. (2008). Jakarta: Gaung Persada Press.
- Nasution, L. M. (2017). Statistik deskriptif. *Jurnal Hikmah*, 14(1), 49-55. <https://ejournal.staisumatera-medan.ac.id/index.php/hikmah/article/view/16>.
- Nilamsari, N. (2014). Memahami studi dokumen dalam penelitian kualitatif. *Wacana: Jurnal Ilmiah Ilmu Komunikasi*, 13(2), 177-181. <https://journal.moestopo.ac.id/index.php/wacana/article/view/143>.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2015). *Kodifikasi Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah (BUS-UUS)*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan.
- Qomaruddin, Q., & Sa'diyah, H. (2024). Kajian Teoritis tentang Teknik Analisis Data dalam Penelitian Kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman. *Journal of Management, Accounting, and Administration*, 1(2), 77-84. <https://doi.org/10.52620/jomaa.v1i2.93>.
- Tim Penyusun KHES. (2009). *Sejarah Singkat Penyusunan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Mahkamah Agung R.I*. Jakarta: Badilag MA.

