

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad Dalam Hukum Islam

1. Pengertian Akad

Pengertian akad dalam Kamus Bahasa Indonesia adalah “janji, perjanjian, kontrak”. Misalnya seperti akad jual beli, akad nikah. Selain itu, akad juga sering disebut dengan kontrak yang berarti : perikatan, atau proses masuknya perjanjian (perdagangan, bekerja, dan sebagainya), seperti kontrak antara penerbit dan penulis.¹

Dalam Kamus Lengkap Ekonomi mendefinisikan *Contract* (kontrak) sebagai “Perjanjian-perjanjian yang dapat dilaksanakan oleh dua pihak atau lebih”. Kewajiban para pihak dituangkan dalam suatu kontrak, baik secara lisan maupun tertulis. Sebagai contoh, sebuah bisnis memiliki kontrak yang menentukan kapan dan berapa banyak barang dagangan yang akan di *supply* ke bisnis lain. Saat membeli dan menjual barang, kedua belah pihak harus mengikuti kesepakatan mereka.²

Kata akad berasal dari bahasa Arab, *al-aqd* yang juga berarti perikatan, persetujuan, persepakatan, dan perjanjian. Karena akan menjalin hubungan antara pihak yang mengadakan akad, maka kata ini juga dapat dipandang sebagai tali pengikat. Dalam kitab fiqih sunnah, kata akad di artikan dengan hubungan الرِّبْطُ dan kesepakatan الإِتِّفَاقُ

¹ WJS Poerwadarminta, *KUBI*, (Jakarta, Balai Pustaka: 1976), 521.

² C.Pass, Bryan Lowes dan Leslie Davies, *Kamus Lengkap Ekonomi*, (Jakarta, Erlangga, 1999), 115.

Menurut istilah fiqh, karena mempertahankan tujuan perikatan, maka akad didefinisikan dengan ijab (pernyataan penerimaan ikatan), dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat.

Wahbah Al-zuhaili juga mendefinisikan aqad sebagai³ :

الرَّبْطُ (أَوْ الْإِحْكَامُ وَالْإِبْرَامُ) بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ، سِوَاءَ أَكَانَ رِبْطًا حِسِيًّا أَمْ مَعْنَوِيًّا، مِنْ جَانِبٍ وَاحِدٍ، أَمْ مِنْ جَانِبَيْنِ

“Ikatan antara dua hal, baik ikatan seteknik *khissy* (nyata/fisik) maupun ikatan seteknik *ma'nawi* (abstrak/psikis), dari satu sisi ataupun dua sisi”

Menurut terminologi ulama fiqh, terdapat dua definisi umum dan khusus dapat digunakan untuk memahami akad. Definisi akad secara umum yang diberikan oleh para ulama fiqh adalah sebagai berikut :⁴

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَى فِعْلِهِ، سِوَاءَ صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ وَالْإِبْرَاءِ
وَالْطَّلَاقِ وَالْيَمِينِ، أَمْ إِحْتِيَاجَ إِلَى إِرَادَتَيْنِ فِي إِنْشَائِهِ كَالْبَيْعِ وَالْإِجَارِ وَالتَّوَكُّلِ
وَالرَّهْنِ، أَيْ أَنَّ هَذَا الْمَعْنَى يَتَنَاوَلُ الْإِلْتِزَامَ مُطْلَقًا سِوَاءَ مِنْ شَخْصٍ وَاحِدًا أَوْ مِنْ
شَخْصَيْنِ، وَيَشْمَلُ حَيْثُ يُنْزَعُ مَا يُسَمَّى فِي الْمَعْنَى الضَّيِّقُ أَوِ الْخَاصِ عَقْدًا، كَمَا يُشْمَلُ
مَا يُسَمَّى تَصْرَفًا أَوْ التَّزَامًا

Artinya : “Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang atas dasar kehendaknya sendiri, seperti wakaf, pembebasan, talak dan sumpah, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan kehendak dari dua orang, seperti jual beli, sewa, perwakilan dan gadai”.

Sedangkan Definisi khusus, ialah:

¹² Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu Lizzahili*. Jilid IV, 2917.

¹³ Ibid

ارْتِبَاطِ إِجَابِ بِقَبُولِ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَثْبُتُ أَثْرُهُ فِي مَحَلِّهِ

Artinya: “Perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qobul berdasarkan hukum syara’ yang berdampak pada objeknya”.

تَعَلُّقُ كَلَامٍ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ بِالْآخَرَ شَرْعًا عَلَى وَجْهِ يَظْهَرُ أَثْرُهُ فِي الْمَحَلِّ

Artinya: “Keterkaitan ucapan salah satu orang yang membuat aqad dengan lainnya sesuai syara’ pada suatu objek dan berdampak pada obyek itu.”⁵

Penggunaan kata “menurut kehendak syariat” menunjukkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh dua orang atau lebih adalah batal demi hukum jika melanggar tatanan syariat. Misalnya, perjanjian untuk melakukan transaksi berbunga, menipu, atau mengambil yang bukan hak nya dari orang lain.

Adapun penggunaan kata “berpengaruh kepada objek perikatan” mempunyai maksud kepemilikan berpindah dari satu pihak yang memberikan persetujuan kepada pihak lain yang menyatakan qabul.⁶

Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy, sebagaimana yang didefinisikan oleh Al-Sanhuri, akad ialah “perjanjian ijab qabul yang dibenarkan syara’ yang menentukan kerelaan kedua belah pihak”. Adapula yang mendefinisikan akad sebagai “hubungan yang memperkuat dan menegaskan salah satu atau kedua belah pihak”.⁷

Berdasarkan pengertian tersebut maka akad diartikan sebagai “hubungan persetujuan (ungkapan suatu tawaran kepada pihak yang melakukan akad) dengan qabul (ungkapan penerimaan oleh pihak lain) yang menghasilkan suatu akad”.

¹⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung, Pustaka Setia, 2001), 144.

¹⁵ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana, 2010), 51.

¹⁶ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Amzah, 2010),15.

Dari keterangan di atas dapat dipahami bahwa: definisi akad merupakan perjanjian yang bersifat *shighoh* (lafadz) dalam ijab-qabul dan dibuat antara pihak-pihak yang menyepakati suatu topik tertentu, baik secara lisan maupun tulisan.

2. Dasar Hukum Akad

Surat Al Maidah ayat 1 dalam Al-Qur'an memberikan dasar-dasar kontrak sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ
مُحَلِّي الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (Q.S Al-Maidah : 1)⁸

Ayat ini menjelaskan bahwa mematuhi syarat-syarat perjanjian atau kontrak diwajibkan oleh hukum.

3. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Akad

1) *Aqid*

Aqid adalah pihak yang melakukan akad (subjek akad). Setiap pihak dapat memiliki satu anggota pada satu kesempatan atau beberapa anggota

¹⁷ Depag RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Semarang : PT Karya Toha Putra, 2002), 141.

pada kesempatan lain. Misalnya, di pasar pembeli dan penjual beras seringkali terdiri dari satu orang untuk masing-masing pihak.

2) *Ma'qud 'Alaih*

Ma'qud 'alaih, yaitu objek akad, seperti barang yang dijual dalam akad jual beli, akad hibah, gadai dan hutang.

3) *Maudhu' al-'Aqid*

Maudhu 'al-'Aqid, adalah alasan diadakannya akad. Perjanjian menentukan tujuan utama akad. Misalnya, tujuan utama akad jual beli adalah untuk mengalihkan kepemilikan barang dari penjual ke pelanggan dengan opsi penggantian atau kompensasi.

4) *Shighat Al-'Aqid*

Shighat Al-'Aqid, adalah ucapan *ijab qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pembukaan perjanjian dibuat oleh salah satu pihak. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerima akad. *Ijab qabul* dalam arti luas di era modern adalah praktik menukar suatu barang dengan barang lain ketika membeli sesuatu, meskipun penjual dan pembeli mungkin tidak selalu berada di ruangan yang sama. Ini juga bisa menjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dalam sebuah akad, seperti ketika seseorang berlangganan majalah dan membayar dengan wesel untuk menerima publikasi dari kantor pos.⁹

b. Syarat-syarat Akad

Berikut ini adalah syarat-syarat akad :

- 1) Kemampuan untuk cakap dalam bertindak merupakan persyaratan bagi kedua pihak yang melakukan kesepakatan pihak. Pihak yang tidak kompeten tidak dapat membuat kontrak, seperti kontrak pengampuan.

¹⁸ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta : Pustaka Kencana, 2010), 51.

- 2) Orang-orang yang telah dijadikan subjek kesepakatan dapat menyetujui syarat-syaratnya,
- 3) Akad itu sah menurut syara' : barangsiapa yang memiliki kekuasaan untuk bertindak berhak melakukannya, meskipun bukan berstatus *aqid* yang memiliki harta.
- 4) Hindari terlibat dalam akad yang tidak diperbolehkan oleh aturan syara', seperti jual beli mulamasah. Akad dapat memberikan manfaat, Jika *rahn* (gadai) dipandang sebagai imbalan amanah, maka akadnya tidak sah.
- 5) Ijab itu disimpan dan tidak dibatalkan sebelum terjadinya qabul. Oleh karena itu, jika pemberi persetujuan menariknya sebelum diterima, persetujuan tersebut menjadi batal.¹⁰
- 6) Ijab dan qabul harus terus-menerus, sehingga jika orang yang mengatakan ijab berpisah sebelum adanya qabul, maka ijab tersebut dicabut dan dinyatakan batal.

4. Macam-macam Akad

Menurut para ahli fiqih, ada beberapa cara untuk membagi dan melihat akad. Akad tersebut dibagi menjadi dua bagian jika dinilai sahnya menurut syara', yaitu sebagai berikut :

a) Akad *Shahih*

Suatu akad yang memenuhi prinsip dan persyaratannya adalah akad yang sah. Para pihak dalam akad yang sah ini tunduk dan terikat oleh hukum yang dihasilkan dari akad dalam segala hal.

Ulama Hanafiyah membagi akad shahih menjadi dua macam, yaitu:

¹⁹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana, 2010), 55.

- 1) Akad *Nafiz* (pelaksanaannya sempurna) adalah akad yang dilakukan dengan memenuhi syarat dan rukun akad tanpa hambatan dalam pelaksanaannya.
- 2) Akad *mawquf* adalah suatu akad yang dibuat oleh pihak yang cakap secara hukum tetapi tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakannya, seperti anak *mumayyiz*.

Dilihat dari jual beli *shahih*, ulama fiqh membaginya menjadi dua kategori, yaitu : mengikat dan tidak mengikat,

- a. Perjanjian yang mengikat secara hukum yang mengikat kedua belah pihak, seperti sewa dan kontrak untuk jual beli barang dan jasa, yang melarang salah satu pihak membatalkan tanpa persetujuan pihak lainnya.
- b. Perjanjian yang tidak mengikat secara hukum bagi para pihak yang terlibat, seperti kesepakatan yang melibatkan *wakalah* (perwakilan), *ariyah* (pinjaman), dan *wadi'ah* yang (barang titipan).

b) Akad tidak *Shahih*

Akad yang tidak *shahih* adalah akad yang belum memenuhi prinsip dalam dasar atau ketentuannya yang membuat seluruh konsekuensi hukumnya batal demi hukum dan tidak dapat dilaksanakan terhadap para pihak yang melakukan akad. Ulama Hanafiyah membagi akad yang tidak *shahih* menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

a) Akad *Bathil*

Akad yang tidak memenuhi salah satu rukun atau yang secara tegas dilarang oleh syara'. Misalnya, tidak jelas apa yang dibeli atau dijual atau akadnya memiliki aspek penipuan, seperti menjual ikan di air, atau salah satu pihak tidak cakap bertindak hukum.

b) Akad *Fasid*

Adalah akad yang pada hakekatnya telah ditentukan, tetapi bentuk tepatnya belum jelas. Misalnya menjual rumah atau mobil tanpa menyebutkan jenis dan bentuknya, atau tanpa menyebutkan merek mobil yang ditawarkan dapat menimbulkan perkara perselisihan antara penjual dan pembeli.

Ulama fiqih mengatakan bahwa akad *bathil* dan akad *fasid* adalah sama karena keduanya batal dan tidak mempunyai akibat hukum apapun.

1. Berakhirnya Akad

Berikut ini beberapa alasan mengapa akad berakhir:

- a. Jika tidak ada tenggat waktu dalam akad, masa berlaku akan berakhir.
- b. Terjadi pembatalan oleh orang yang membuat perjanjian jika perjanjian tersebut tidak mengikat.
- c. Dalam akad sifatnya mengikat

Sebuah akad dapat dianggap berakhir dalam situasi berikut :

- a. Rusaknya transaksi, seperti ketika salah satu pilar mengandung unsur penipuan atau ketika prasyarat tidak terpenuhi,
- b. Berlakunya *khiyar syarat, aib, atau rukyat*
- c. Akad nya tidak dilaksanakan sempurna oleh salah satu pihak.
- d. Meninggalnya salah satu pihak dalam akad.

2. Hikmah Akad

Diadakannya akad secara muamalah antara manusia memiliki beberapa manfaat, beberapa di antaranya adalah sebagai berikut :

- a. Pihak-pihak yang bertransaksi memiliki hubungan yang kuat.
- b. Suatu perjanjian tidak bisa di batalkan sewenang-wenang, karena berpedoman oleh aturan syara'.
- c. Akad berfungsi sebagai "payung hukum" dalam kepemilikan apapun, sehingga pihak lain tidak dapat menuntut atau mengklaim kepemilikannya.

B. *Ijarah A'mal / asy khas* (Sewa-menyewa dan Upah)

1. Pengertian *Ijarah*

Secara etimologi *ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-'Iwadh /* penggantian, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-Ajru / upah*.¹¹

Adapun secara terminologi, para ulama *fiqh* berbeda pendapatnya, antara lain:

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.¹²
- b. Menurut ulama Syafi'iyah *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mengubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.¹³

²⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Beirut : Dar Kitab al-Arabi, 1971), Jilid III,177.

²¹ Ibid.,

²² Asy-Sarbaini al-Khatib, *Kitab Mughni Al-Muhtaj Ila Ma'rifati Ma'ani alfadhi Al-Minhaj* (Beirut : Dar al-Fikr, 1978), Jilid II, 223.

- c. Menurut Amir Syarifuddin *ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.

Ijarah A'mal/asykhas merupakan Suatu perjanjian sewa-menyewa atas pekerjaan atau jasa seseorang yang diperlukan agar dapat menerima jasa dari orang tersebut dengan membayar imbalan atas jasa yang didapatkan.

Meskipun *ijarah* mempunyai beragam jenis dan pembagiannya, akan tetapi dalam penelitian ini peneliti hanya berfokus pada penelitian tentang *ijarah* sewa menyewa dan upah.

Ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengubah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Qur'an, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan Ijma' Ulama.¹⁴

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *ijarah* sebagai berikut :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya : “Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka” (QS. At-Thalaq : 6)

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

²³ Wahbah al-Juhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa adilatuhu* (Damaskus : Dar al-Ffiqr al-Mua'sshim, 2005), Jilid V, cet. Ke-8, 3801-3802.

Artinya : “Salah seorang dari wanita itu berkata, wahai bapakku ambillah ia sebagai pekerja kita, karena yang paling baik untuk dijadikan pekerja ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya”. (QS. Al-Qashas : 26)

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya : “Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka”. (Hadits riwayat Ibnu Majah)

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *ijarah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja. Di pihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.

3. Rukun dan Syarat-syarat *Ijarah*

Menurut Hanafiah rukun *ijarah* hanya satu yaitu ijab dan kabul dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut jumhur ulama rukun *ijarah* ada 4, yaitu:

- a. Dua orang yang berakad.
- b. *Sighat* (ijab dan kabul).
- c. Sewa-menyewa.
- d. Manfaat.¹⁵

²⁴ Ibid., 3803.

Adapun syarat-syarat *ijarah* sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut :

- a. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan hanabilah disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila ijarahnya tidak sah. Akan tetapi, akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berkata itu tidak harus mencapai usia baligh. Oleh karenanya anak yang baru mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijarah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.
- b. Kedua belah pihak yang berangkat menyatakan kerelaannya melakukan akad *ijarah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijarah* nya tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Qur'an surat An-nisa': 29 yang artinya :

"Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang batil kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka:..
- c. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akarnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.
- d. Objek *ijarah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama fiqih sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung

oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia manfaatkan.

- e. Objek *ijarah* itu sesuai yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu, para ulama fikih sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.
- f. Yang disewakan itu suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan salat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Sepakat mengatakan bahwa akad saya menyewa seperti ini tidak sah, karena salat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.
- g. Objek *ijarah* itu merupakan sesuatu yang bisa disewakan seperti, rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa-menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana menjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.
- h. Upah atau sewa dalam *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

4. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah* apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila

terdapat unsur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.¹⁶

Adapun Jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.

Menurut Al Kasani dalam kitab *Bada'i ash-Shanaa'i fi Tartib al-Syara'i*, menyatakan bahwa akad *ijarah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut :

- a. Objek *ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b. Tenggat waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- c. Wafatnya salah seorang yang berakad.
- d. Apabila ada unsur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijarah* nya batal.¹⁷

²⁵ Ash-Sarakhi, *al-Mabsud* (Beirut: Dar Fikr, 1978) Jilid XVI, 2.

²⁶ Imam al-Kasani, Kitab *Bada'i ash-Shana'ih fi Tartib al-Syara'i*, Jilid IV, hlm.208

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupah kan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diadakan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.

5. Pengembalian Barang dalam *Ijarah*

Menurut Sayyid Sabiq jika akad *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula. Madzhab Hambali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kepastian mengembalikan untuk menyerah-terimakan seperti, barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad

ijarah dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.¹⁸

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Beirut : Dar Kitab al-Arabi, 1971), Jilid III, 1999-200.